



Ruimtelijk Programma van Eisen Westzijde 248-252



19 januari 2026

Inhoudsopgave

A	Inleiding	2
A.1	Maatschappelijke urgentie	2
A.2	Concrete kans	2
A.3	Ligging	3
A.4	Colofon	3
B	Uitgangssituatie	4
B.1	Geschiedenis	4
B.2	Ruimtelijke context	6
B.3	Rijksbeleid	10
B.4	Provinciaal beleid	10
B.5	Gemeentelijk beleid	10
C	Ruimte en programma	12
D	Beeldkwaliteit	16

E	Randvoorwaarden	21
D.1	Verkeer en parkeren	21
D.2	Kabels en leidingen	21
D.3	Klimaatstress	22
D.4	Bestaande natuurwaarden	24
D.5	Natuurinclusief bouwen	26
D.6	Bomen en groen	27
D.7	Circulaire economie	28
D.8	Afval	28
D.9	Energie	28
D.10	Cultuurhistorie	29
D.11	Archeologie	29
D.12	Veiligheid	30
D.13	Bodem	30
D.14	Luchtkwaliteit en stikstof	31
D.15	Hinder	31
D.16	Bezonning	32

E	Vervolgproces	34
E.1	Financiële uitvoerbaarheid	34
E.2	Participatie	34
E.3	Planning	35

Bijlagen

Separaat bijgevoegd:

- Participatierapport incl. nieuwsbrieven
- Schetsontwerp [Loer Architecten]
- Pitch NH [Heddes • RU+PA]
- Onderzoek omgevingsgeluid [Cauberg-Huygen]
- Akoestisch onderzoek [Omgevingsdienst]
- Onderzoek flora en fauna [vd Goes en Groot]
- Milieuhygiënisch bodemonderzoek [Crux]
- Archeologisch onderzoek [Argo]
- Parkeeronderzoek [Goudappel]

A Inleiding

A.1 Maatschappelijke urgentie

Het woningtekort in Zaanstad is, na dat in Amsterdam, het hoogste in de Metropoolregio [MRA]. Het tekort bedraagt nu 4%, terwijl dat hooguit 1,5 tot 2% zou mogen zijn.

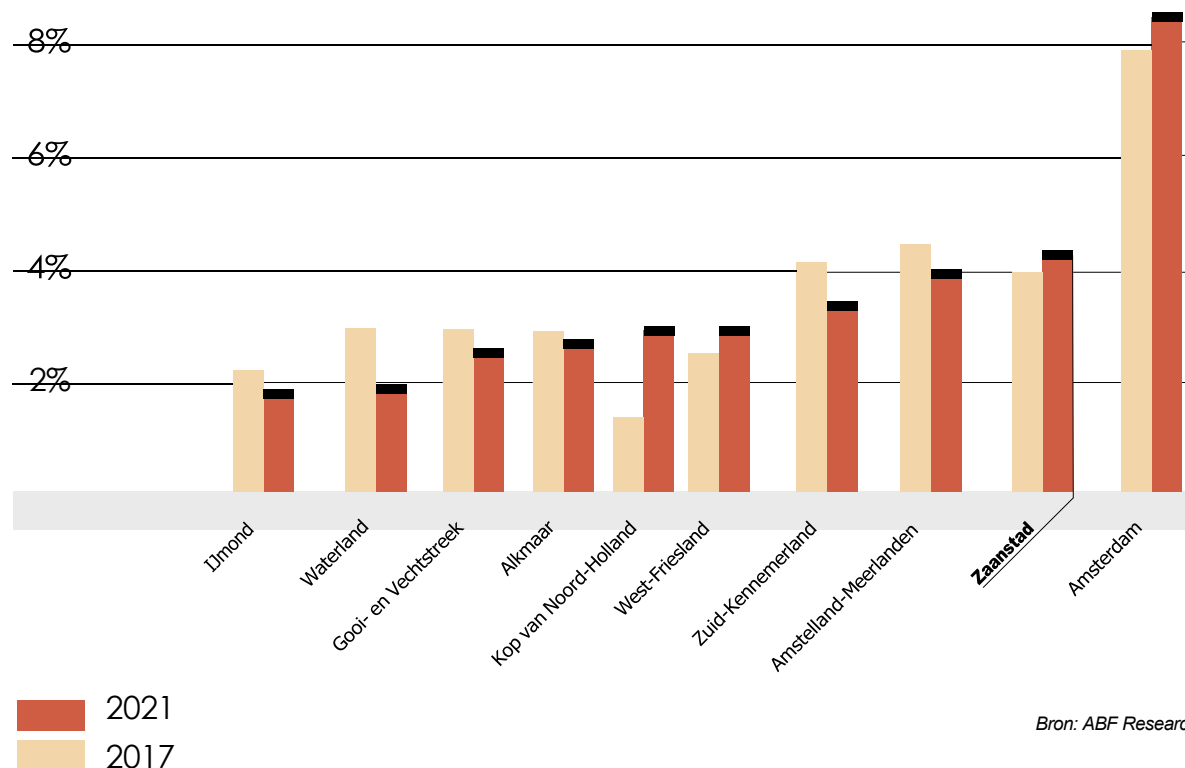
Huishoudens moeten te lang op een woning wachten. De maatschappelijke urgentie van met name sociale woningbouw is enorm.

De gemeente Zaanstad en de corporaties hebben daarom prestatieafspraken gemaakt om de woningproductie te stimuleren. Zaanstad heeft bovendien recent een nieuwe MRA Woondeal ondertekend. Hierin is de opgave voor Zaanstad om tot en met 2030 9800 woningen extra te bouwen, waarvan 2940 in de sociale sector. Ook Rochdale heeft deze deal ondertekend.

A.2 Concrete kans

Westzijde 248-252 is een leegstaande kavel. Dit perceel meet ongeveer 33 bij 23 meter en heeft een oppervlak van 780 m². Het wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door bestaande woningen en een kinderdagverblijf.

Al sinds 2010 is Rochdale eigenaar van deze grond. Rochdale legde in 2019 een woningbouwplan voor aan de gemeente Zaanstad. Na verdere uitwerking bleek dit plan echter financieel niet haalbaar, door de te hoge bouwkosten en de complexiteit van de relatief kleine, binnenstedelijke bouwplaats.



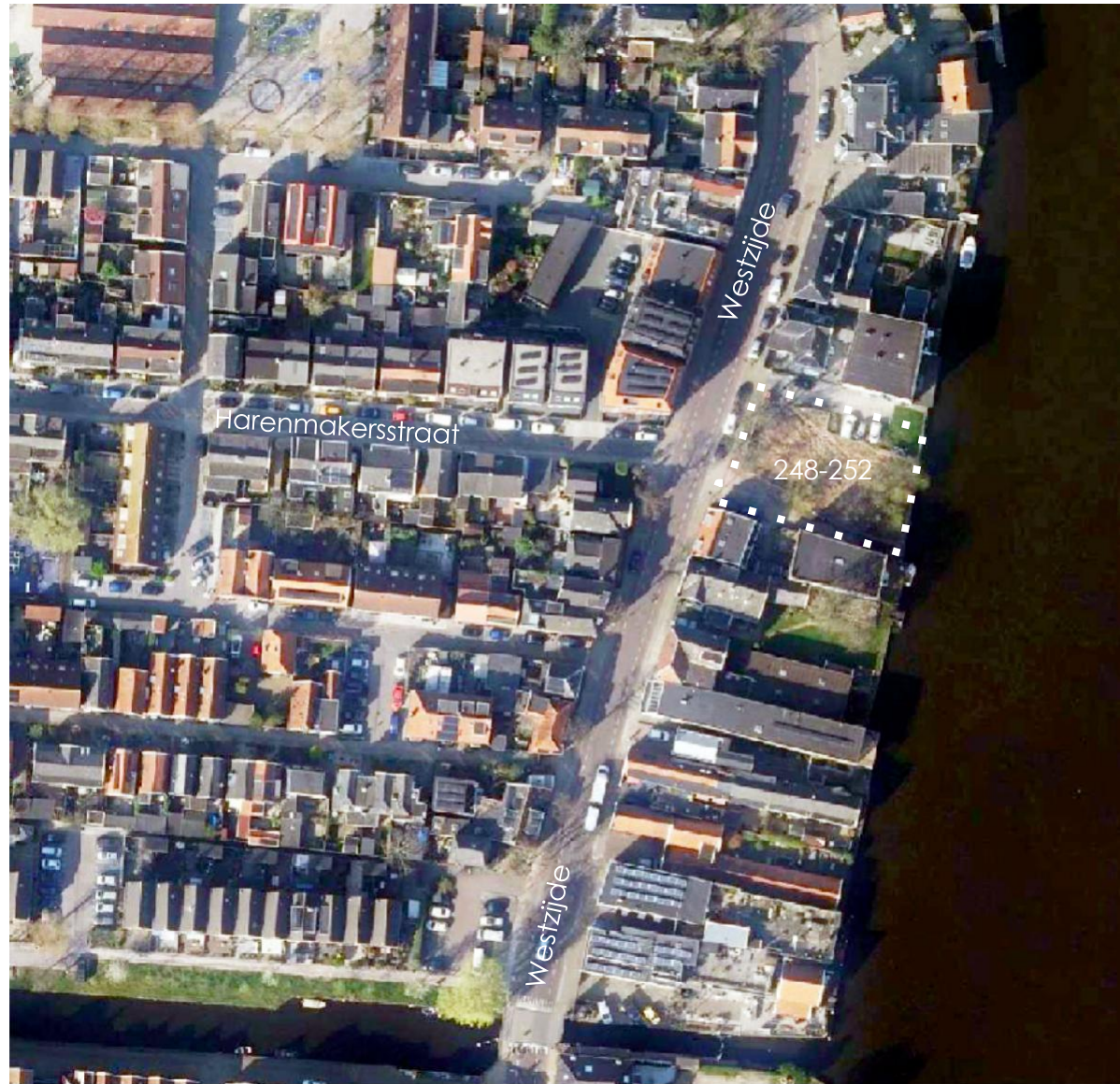
Woningtekort Zaanstad is groot en groeiende

Gezien de hoge maatschappelijke urgentie is het project nu opnieuw opgepakt. Rochdale heeft vervolgens zelf een eerste verkenning gedaan, is de buurt in gegaan en heeft een begin gemaakt met een ruimtelijke studie. Rochdale wil nu tenminste 22 huurwoningen realiseren. De gemeenteraad heeft op 25 mei 2023 de startnotitie vastgesteld. Deze legt de ambities en uitgangspunten vast, beschrijft het planproces en de manier van communicatie en participatie.

Het nu voorliggende Ruimtelijk Programma van Eisen [RPvE] geeft die ambities en uitgangspunten concreet handen en voeten, met name wat betreft de ruimtelijke en programmatische aspecten. Na vaststelling van dit RPvE door de gemeenteraad vormt dit de basis voor de door de gemeente te voeren juridisch-planologische procedure en het door Rochdale op te stellen bouwplan.

A3 Colofon

Dit Ruimtelijk Programma van Eisen [RPvE] is in opdracht van woningbouwcorporatie Rochdale opgesteld. Een schetsontwerp van Loer architecten vormde daarvoor input; veel illustraties zijn uit dat schetsontwerp overgenomen. Verschillende onderzoeksbureaus droegen bij middels specifieke onderzoeken en stedenbouwkundig bureau **Blau** was de opsteller van dit RPvE.



Leegstaande kavel Westzijde 248-252

B Uitgangssituatie

B.1 Geschiedenis

De Westzijde is één van de oudste straten van Zaandam. Deze lange historie is goed vastgelegd in kaarten, tekeningen en foto's.

Op de beroemde, 18e eeuwse Westzijderol is te zien dat hier aan de dijk zij-aan-zij drie houten panden stonden. Deze werden later vervangen door drie bakstenen panden.

Langs de kade domineerden eeuwenlang productie en opslag, in de vorm van een scheepswerf, een molen en pakhuizen. Markant is de drijfriemenfabriek die Jan op den Velde in 1921 begon op de Westzijde 246. Later kwam hier ook een handelsvestiging in olie- en andere producten.

Schippers konden aan de kade laden, lossen en olie bunkeren. Het bedrijf van Van de Velde bleek ondanks de crisis en oorlogsjaren dermate succesvol dat ook de nummers 250 en 252 in gebruik genomen werden. Ook de panden ten noorden van de huidige kavel [t/m 258] en aan de overkant van de straat [nr. 145] kwamen in gebruik bij Van de Velde.

De Westzijde zelf was tot halverwege de 19e eeuw een smalle straat met aan de westkant een sloot. In 1853 werd besloten deze sloot te dempen en de straat voor het toenemende wegverkeer te verbreden.



Westzijde 252 [links] tot 248 [rechts]



Westzijde 248-252, circa 1750



Westzijde 248-252 vanaf de Zaan, anno 1965

B Uitgangssituatie

B.2 Ruimtelijke context

De kavel is onderdeel van een langgerekte strook percelen tussen de Westzijde en de Zaan. Kenmerkend voor dit deel van deze historische strook, tussen de voormalige Verkadefabriek en het Gashouderterrein is het 'dubbele gezicht': Direct aan de dijk is de bebouwing overwegend kleinschalig en heeft deze meestal een woonfunctie; aan de kade staat bebouwing van sterk wisselende grootte met van oorsprong vaak een werkfunctie. Direct aan de overzijde van de Zaan ligt het complex Gortepeller, met forse oude en nieuwe gebouwen. Deze mix aan functies en grote en kleine gebouwen is beeldbepalend voor het imago van Zaanstad.

De aan de kavel grenzende bebouwing direct ten zuiden [nrs. 242-244] en noorden [nrs. 254-256] past ruimtelijk aan dit algemene beeld: Laag aan de Westzijde, hoger aan de Zaan. De gebouwen hebben nu vooral een woonfunctie. Ook is er een kinderdagverblijf.

De omgeving is zeer sterk stedelijk. Binnen 5 tot 10 minuten lopen bevinden zich een kinderdagverblijf, een speeltuin, een basisschool, een lyceum en de bibliotheek. Ook zijn er enkele sportvoorzieningen. Het hoofdwinkelgebied rondom de Gedempte Gracht ligt nog net op loopafstand. Het omliggende landschap [Polder Westzaan] is met de fiets bereikbaar.



Westzijde met, midden rechts achter de bomen, de ontwikkellocatie



forsere bebouwing [in geel] direct aan de Zaan; lagere bebouwing aan Oost- en Westzijde

B Uitgangssituatie



belendende bebouwing aan noordkant kavel en overzijde Zaan



belendende bebouwing aan zuidkant kavel

B Uitgangssituatie

B.3 Rijksbeleid

De ontwerp-Nationale Omgevingsvisie [NOVI] stelt dat de bouw van één miljoen nieuwe woningen urgent is. Daarbij gaat de voorkeur uit naar binnenstedelijk bouwen op goed per openbaar vervoer ontsloten locaties.

De Westzijde ligt in de rand van het centrum, met een halte van bus 67 vrijwel voor de deur, NS-station Zaandam op 10 minuten fietsen en twee andere stations op slechts 7 minuten fietsen.

Het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie bevat alle projecten en maatregelen, die ervoor gaan zorgen dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Het plan beschrijft hoe gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk ruimtelijke adaptatie willen versnellen en intensiveren.

Het plan noemt voor gemeenten de klimaatstresstest en de uitvoeringsagenda als belangrijke middelen. Zaanstad heeft aan deze eisen voldaan. Klimaatstress moet verder getackeld worden op projectniveau. Dit RPvE pakt dit op dit moment op middels een motivatie in paragraaf F.3. Voorafgaand aan de juridisch-planologische procedure, als het bouwplan uitgewerkt is tot een gedetailleerd ruimtelijk plan, wordt de volledige klimaat- stresstest uitgevoerd. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid.

B.4 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Holland kiest in zijn Omgevingsvisie 2050 voor het behouden van het metropolitane landschap. Verdichting en verandering van functies vinden primair in bestaand stedelijk gebied plaats.

De provincie hanteert een aantal heldere ontwikkelprincipes. Voor dit project zijn de twee meest relevante:

1. Nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk ruimtelijk clusteren op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten;
2. Wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk realiseren/concentreren.

Meerdere NS-stations en de oprit van de A7 en A8 liggen dichtbij; de locatie ligt duidelijk binnenstedelijk. Het plan voldoet daarmee aan het provinciale beleid.

B.5 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie [2025] vormt het kader voor ingrepen in de fysieke leefomgeving. Dit kader bijdraagt aan die strategische opgaven. Vijf leidende principes zijn: ruimte klimaat-adaptief, groen-blauw inrichten, direct en initiatiefrijk inzetten op de energietransitie, door ontwikkelen van de Zaanse woon-werkstad, ruim baan voor lopen, fietsen en (hoogwaardig) openbaar vervoer en ruimtelijk investeren om maatschappelijk het verschil te

maken daar waar het meest nodig. Met name aan de ambities 'kansengelijkheid, verstedelijking en duurzaamheid' kan het project Westzijde 248-252 een bijdrage leveren.

Woonvisie

De Woonvisie [2019, geactualiseerd in 2024] stelt dat er tot 2030 10.000 extra woningen nodig zijn. De druk op de regionale woningmarkt is groter dan ooit en dat voelt Zaanstad. Het evenwicht tussen vraag en aanbod is in elk segment ver te zoeken. Het tempo van nieuwbouw blijft achter bij de behoefte.

De wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn langer dan ooit. De gemiddelde wachttijd voor starters is opgelopen naar 11 jaar[!].

Samenwerkingsovereenkomst 2024-2028

Deze overeenkomst tussen de gemeente, woningcorporaties en enkele andere partijen legt concrete doelen vast:

- In ieder geval voldoen aan de ambitie in de MRA-woondeal: oplevering van minimaal 1.528 reguliere sociale huurwoningen zoals nu in de MRA-Woondeal is opgenomen;
- De ambitie ligt echter hoger: De gemeentelijke plancapaciteit voorziet in meer projecten met sociale huurwoningen. Waar mogelijk worden meer reguliere sociale huurwoningen opgeleverd;

- Aanvullend zetten de corporaties zich in om ook woningen in middenhuur te realiseren, zoals ook is vastgelegd in de Woondeal

Geconstateerd wordt dat de huidige parkeernormen bij dit alles een fors knelpunt vormen. De overeenkomst hanteert daarom de aanname dat een aangepaste parkeernorm conform ontwerp-parkeervisie (februari 2024) wordt vastgesteld.

De gemeenteraad heeft echter anders besloten en genoemde parkeervisie niet vastgesteld. Afspraak is dat partijen opnieuw met elkaar om tafel gaan, om ambities voor nieuwbouw en renovatie te verlagen naar een haalbaar niveau.

Ook voor realisatie van Westzijde 248-252 is het vigerende parkeerbeleid een stevige complicatie. Des te meer omdat het een klein, gecompliceerd en relatief kostbaar project is, waarbinnen gebouwd parkeren onhaalbaar is.

Zaans Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026

Dit uitvoeringsplan richt zich op vier punten:

1. De inrichting van de openbare ruimte
2. De inrichting van het landschap
3. Het betrekken van bewoners en bedrijven
4. Het realiseren van koppelkansen.

Het uitvoeringsplan stelt kaders aan gebiedsontwikkelingen, om woonwijken beter in te richten om de gevolgen van het veranderende klimaat op te vangen.

Klimaatadaptatie maakt integraal onderdeel uit van dit plan- en besluitvormingsproces bij gebiedsontwikkelingen. Het heeft een plek in elke grondexploitatie en anterieure overeenkomst. Klimaatadaptatieve maatregelen zijn gericht op de aspecten extreme wateroverlast, hogere temperaturen, droogte, bodemdaling, stormen en hoog water.

Omgevingsplan cq. bestemmingsplan
Het vigerende bestemmingsplan is de Beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis', vastgesteld op 1 december 2016. Deze beheersverordening verklaart het eerdere bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis' vastgesteld op 7 december 2006 opnieuw van toepassing.

Het perceel Westzijde 248-252 heeft in deze plannen de bestemming Erf. Om woningen te kunnen toestaan dient de bestemming te worden gewijzigd in 'Wonen'. Dat laatste is pas aan de orde als er sprake is van een haalbaar en gedragen plan voor dit gebied.

Overigens is nog een tweede bestemmingsplan geldig: Het BP Parapluplan Parkeren. Dit dient het regelen van voldoende parkeergelegenheid in Zaanstad en blijft van kracht.

CHV De Dijken, linten en padenbijbel [2017]
Zaanstad heeft de historische dijken, linten en paden aangemerkt als kernkwaliteit. Om de waarde daarvan in te kunnen schatten is een

Cultuurhistorische Verkenning [CHV] opgesteld. Deze stelt voor de Westzijde:

- Nieuwbouw moet passen in het historische karakter. Meer naar het centrum heeft de Westzijde een stedelijk karakter, meer naar het noorden toe krijgt de Westzijde een steeds dorps- en kleinschaliger karakter. Bij het toevoegen van nieuwbouw moeten dit soort kenmerken goed onderzocht worden en nieuwbouw moet zich hier naar voegen;
- Het deel ten noorden van het Papenpad heeft een minder rijk karakter dan het zuidelijk deel;
- Doorzichten langs bebouwing open houden;
- Bomen staan vooral aan de landkant van de straat, waar ooit de wegsloot was.

Het project geeft op elk van deze punten concreet invulling aan bovenstaande waardestelling.

[Zie verder E. 10 Cultuurhistorie]

C Ruimte en programma

Een Zaanse gebouw in hout

Wij maken een modern houten gebouw. De Zaanse traditie van bouwen in hout krijgt zo een eigentijdse uitwerking. Daarbij zijn er twee opties.

Ten eerste een houten gebouw dat voldoet aan het Convenant Green Deal Houtbouw van de Metropoolregio Amsterdam, dat door de gemeente Zaanstad mede-ondertekend is.

Ten tweede is een modulair systeem denkbaar, waarbij de bouwer elders in een fabriek complete woningen bouwt, en deze aan de Westzijde samenvoegt tot het complete gebouw.



Een passend volume

De Westzijde heeft een andere sfeer dan de Zaanoevers. Wij maken een gebouw dat past op zijn plek: Trots en vijf lagen hoog langs de Zaan, maar ook bescheiden terugliggend uit de rooilijn van de Westzijde.

Zo voegt de nieuwbouw zich in de historische Zaanse bebouwingsopzet. Met aan de waterkant hogere, stoerdere bebouwing op de kades van de Zaan en terughoudendheid in volume en plaatsing aan de Westzijde.



C Ruimte en programma

Doorzicht naar de Zaan

De Zaan is de levensader van Zaanstad. Maar vanaf de Westzijde en Oostzijde is de Zaan maar zelden zichtbaar. Daarom kiezen wij ervoor om slechts driekwart van de beschikbare breedte te bebouwen, ten behoeve van enig doorzicht richting de Zaan. De oever wordt mogelijk zelfs vrij toegankelijk.

Respect voor de buren

Het weer bebouwen van de nu braakliggende kavel heeft consequenties voor de huidige bewoners van de buurpanden. Daar houden we op drie manieren rekening mee.

We houden ten eerste minimaal zes meter afstand tot bestaande bebouwing.

Daarnaast nemen we de privacy van de buren zorgvuldig mee in de vormgeving van de zijgevels.

En ten derde houden we de bestaande afspraak in stand over hun gebruik van zes parkeerplaatsen op eigen terrein van Rochdale.



Doorzicht richting de Zaan, met groen en parkeervakken met halfverharding



Doelgroep

Eénpersoonshuishoudens vormen de beoogde doelgroep, waaronder zowel jongvolwassenen als ouderen. Daarmee draagt het project bij aan de kansengelijkheid en diversiteit in de wijk.

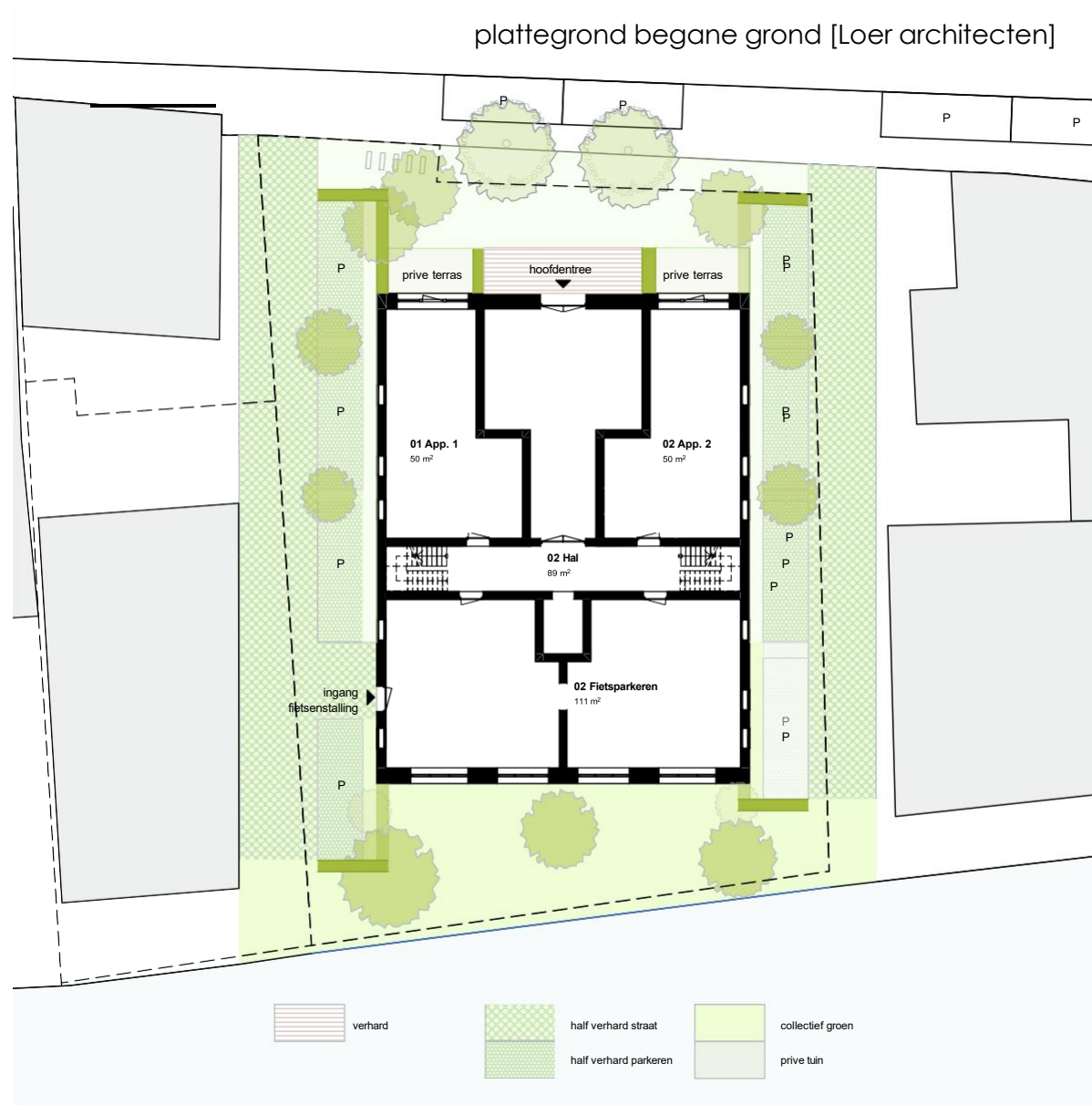
Woningen

De woningen zijn huurappartementen, kleiner dan 55 m² bvo. De Zaanse ambitie voor nieuwbouw is minimaal 30% sociale huur. In Oud West, de wijk rondom het project, is echter beperkt sociale huur aanwezig. Zowel de gemeente als Rochdale willen hier daarom een project met 100% sociale huur realiseren. De financiële haalbaarheid van deze gedeelde ambitie staat onder hoge druk en is nog onderwerp van studie.

Schetsuitwerking

In opdracht van Rochdale heeft Loer architecten een voorlopige schetsuitwerking van deze uitgangspunten gemaakt [zie hiernaast en op de volgende bladzijden]. Hierin komen in de nieuwbouw minimaal 22 huurappartementen, in oppervlak variërend van circa 43 m² tot circa 54 m².

Aan de waterkant komt een inpandige fietsenstalling. Aan weerszijden van het gebouw komen 8 autoparkeerplaatsen op eigen terrein, ten behoeve van omwonenden.



D Beeldkwaliteit



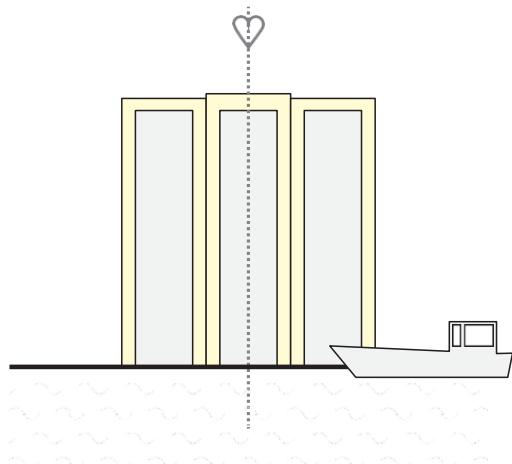
Industriële architectuur langs de Zaan



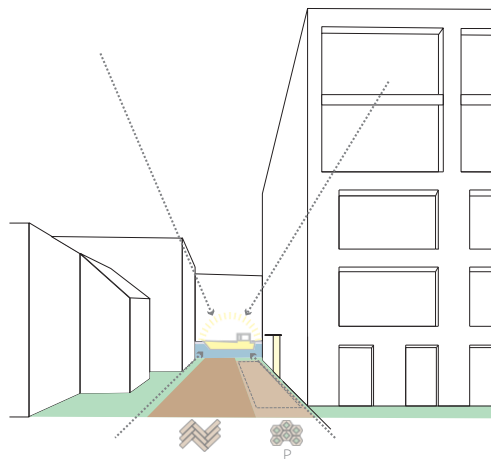
Bestaande situatie: mix van Industriële architectuur aan de Zaan en kleinere gebouwen aan de Westzijde



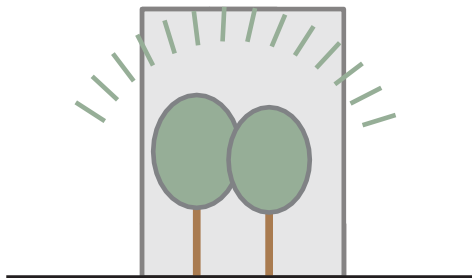
Concept: voortbouwen op mix van Industriële architectuur aan de Zaan



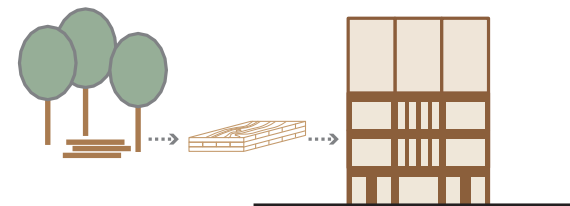
Refereren aan historische pakhuizen aan de Zaan:
Benadrukken verticale lijnen en symmetrie



Doorzichten richting Zaan creëren:
Visuele verbinding met water vanaf Westzijde



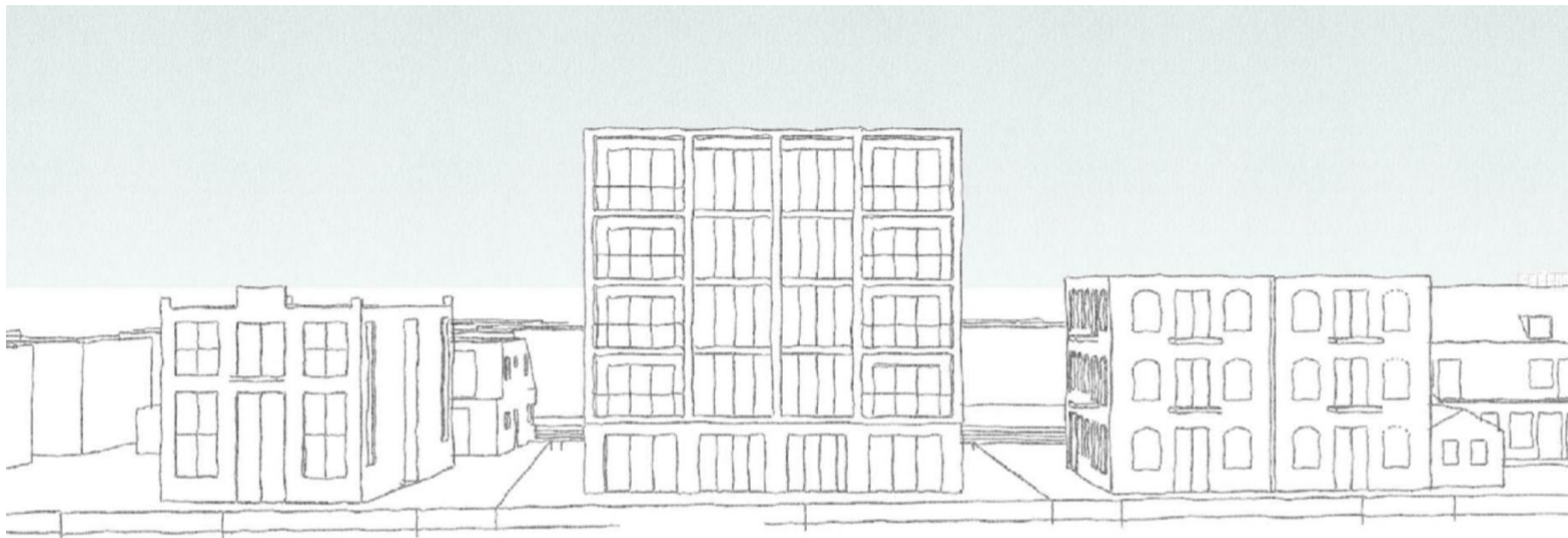
Behoud van groen karakter:
Bestaande bomen aan Westzijde behouden of vervangen



Refereren aan houtbouwtraditie Zaandam:
Gebruik van houtbouw in zowel casco als gevel

Uitgangspunten

D Beeldkwaliteit





Aansluiten op maat+schaal van monument en gevels van aangrenzende bebouwing

herkenbare entree maken

Aanzicht langs Westzijde

D Beeldkwaliteit



Referenties houten gebouwen

E Randvoorwaarden

E1 Bereikbaarheid

De locatie heeft een goede bereikbaarheid.

Voetganger

Op loopafstand liggen het hoofdwinkelgebied van Zaanstad, diverse sport- en overige voorzieningen, de bibliotheek en het NS-station.

Fiets en fietsparkeren

De Westzijde is een goede, druk gebruikte doorgaande fietsroute.

De nieuwbouw voldoet aan het Bouwbesluit door een inpandige stalling op de begane grond van 2,7 m² voor elke woning. Zo wordt tevens voldaan aan het gemeentelijke Beleidsplan Fietsparkeren 2013, de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 en de niet vastgestelde Beleidsregels Auto- en fietsparkeren 2024. Deze stellen als eis 2 fietsplekken in een rek voor de woningen tot 50 m², en 3 fietsplekken in een rek voor woningen groter dan 50 m².

Rond het gebouw is op eigen terrein bovendien 0,5-1,0 fietsplek per woning nodig voor bezoekers. De inpassing hiervan wordt meegenomen in het inrichtingsplan.

Openbaar vervoer

De halte van bus 67 aan de Westzijde ligt op 130 meter afstand. Vandaar vertrekken elk kwartier bussen naar NS-station Zaandam op 1600 meter afstand. Ook station Koog aan de

Zaan ligt op 1600 meter afstand; station

Kogerveld zelfs op maar 1000 meter afstand, aan de overzijde van de Zaan.

Auto en autoparkeren

Met de auto is de locatie goed bereikbaar. De Vincent van Goghweg biedt snelle toegang tot de A7, de A8 en de Provincialeweg S152.

Het Zaans Mobiliteitsplan 2040 gaat in op het parkeerbeleid. De ontwikkellocatie wordt door de gemeente aangemerkt als een zeer sterk stedelijk gebied in stedelijke zone 'schil centrum' [B-plus]. Zoals in het Mobiliteitsplan staat aangegeven sluit de parkeernorm in de zones A-plus, A- en B-plus aan bij het verwachte autobezit en mobiliteitsgedrag.

Op eigen terrein zijn ruimtelijk maximaal 8 parkeerplaatsen inpasbaar. Daarvan zijn er 6 bedoeld voor direct omwonenden. Hieraan liggen bestaande afspraken ten grondslag. Er komen dus slechts 2 nieuwe plekken beschikbaar voor de nieuwe bewoners, voor een deelauto of voor een mindervalideplek. Conform het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid uit 2016 heeft de ontwikkeling dan een tekort van 11 parkeerplaatsen.

Vanwege de specifieke doelgroep wordt nu de CROW 2024 toegepast. De ontwikkeling heeft dan wel een sluitend parkeerbalans.

E2 Kabels en leidingen

Het bouwplan zelf bevindt zich volledig op terrein van Rochdale en kan worden uitgevoerd zonder consequenties voor bestaande kabel- en leidingentracés.

In het gebouw zelf komt een transformator voor de eigen energiebehoefte.

In de openbare ruimte blijven de twee bestaande iepen gehandhaafd. De gemeente draagt de zorg voor een optimale, dus ruimere, groeiplaats voor deze nieuwe bomen.

E Randvoorwaarden

E3 Klimaatstress

Beleid, bouwplan en motivatie

De provinciale Omgevingsvisie NH 2050 eist bij ruimtelijke ontwikkelingen toetsing op het voorkomen van problemen op het gebied van droogte, hitte, wateroverlast en overstroming.

Op dit moment volstaat een motivatie en is een onderzoek niet nodig, omdat het plan nog schetsmatig is en grotendeels overeenkomt met de huidige situatie.

Bij het eerste concept van het ruimtelijk plan zal een klimaatstresstest worden uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten kan het plan nog aangepast worden. Alle aspecten worden dan in detail getalsmatig uitgedrukt.

Onderstaande motivatie gaat uit van de normen, eisen, maatvoeringen en oplossingsprincipes opgenomen in:

- Gemeentelijk Bomenbeleidsplan;
- Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024;
- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026;
- Wegwijzer Inrichting Openbare Ruimte;
- MRA Basisveiligheidsniveaus;
- Gemeentelijk Rioleringsplan;
- Waterwet en Bouwbesluit;
- BENG en Tojuli.

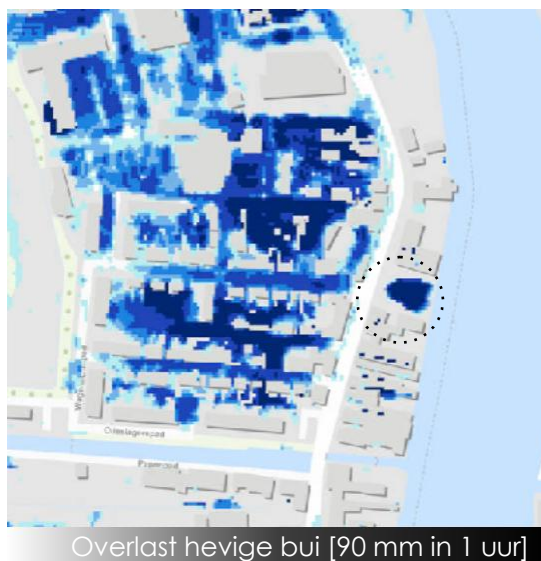
Deze worden bij de verdere uitwerking van de plannen gehanteerd.

De getoonde illustraties zijn afkomstig uit de KlimaatEffect Atlas van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

Wateroverlast

Voor het beoordelen van wateroverlast is een hevige bui [90 mm in een uur] als maatgevend genomen. Onderstaande kaart geeft de gevolgen daarvan in de huidige situatie weer. Deze laat zien dat in de strook percelen tussen Westzijde en Zaan de te bebouwen kavel momenteel de enige is met potentiële wateroverlast. Dit komt doordat de achterzijde van de kavel circa 50 cm lager ligt dan de voorzijde en de belendende percelen.

Indien het bouwplan waterbergingscapaciteit voor 40-70mm neerslag en een lichte ophoging van het maaiveld realiseert, behoort dit probleem tot het verleden.



Hittestress

Voor de beoordeling van hittestress is de gevoelstemperatuur bij een 1 op 1000 hittedag het criterium. Onderstaande kaart laat duidelijk zien dat het verminderen van hittestress ook hier een serieuze opgave is. Het creëren van schaduw is een cruciale maatregel. Bomen aan oa. de Westzijde met voldoende kroonbedekking en de bestaande bebouwing vóór de zuidgeoriënteerde gevels van de nieuwbouw helpen daarbij.

De bouwlocatie voldoet aan de norm dat op max. 300 meter afstand een openbare verblijfsplek van tenminste 200 m2 met tenminste 30% boomkroonbedekking aanwezig moet zijn: oa. het Olieslagerspad, waar recent nieuwe bomen zijn toegevoegd.

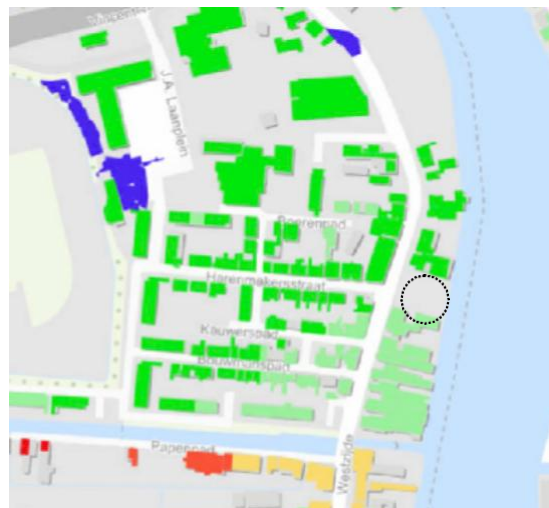


Op de kavel zelf kan ook de Zaanoever bij hitte een verkoelende plek zijn. De insteek is om op de volledige kavel verhardingen tot een uiterst minimum te beperken, bv. door de toepassing van halfverharding.

Om oververhitting in de woningen zelf te voorkomen komen er geen grote ramen op het zuiden en westen zonder bouwkundige zonwering en wordt de schaduw van bestaande buurpanden benut.

Droogte

Zaanstad ligt in de zone in Nederland waar een maatgevend neerslagtekort van 270-300 mm statistisch gezien eens in de 10 jaar kan voorkomen. Het bouwplan voorziet echter niet in gevoelige voorzieningen en er zijn geen consequenties voor kwetsbare gebieden.



Afstand tot koelte [max.300m]

Bij de keuze voor bomen en beplantingen zal rekening gehouden worden met voldoende droogteresistentie.

Overstromingen

Zoals op de kaart te zien vormt de strook percelen tussen de Westzijde en de Zaan een bij overstromingen veilige zone. Dit komt door de iets verhoogde ligging van het terrein. Zelfs overstromingen met extreem kleine kans worden hier niet verwacht.

In het kader van de nieuwbouw blijft het maaiveldniveau van het perceel ongewijzigd of wordt licht opgehoogd. Daarmee blijft de situatie ook in de toekomst veilig. In de nieuwbouw komen géén voor overstroming kwetsbare en vitale functies.



Ernstige droogte



Plaatsgebonden overstromingsrisico

E Randvoorwaarden

E4 Bestaande natuurwaarden

De te bebouwen kavel ligt op twee of minder kilometer afstand van drie Natura2000-gebieden: Ten eerste 'Polder Westzaan', ten tweede 'Wormer- en Jisperveld/Kalverpolder' en ten derde 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske'. Daarom is onderzoek nodig naar eventuele effecten van woningbouw op deze gebieden. De verwachting is dat deze effecten bij een dergelijk klein bouwplan geen belemmeringen op zullen leveren voor realisatie.

In opdracht van Rochdale heeft Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot een quickscan uitgevoerd om de natuurwaarden op de kavel zelf te onderzoeken.

Het onderzoek heeft bestaan uit een bronnenstudie en een veldbezoek en is als bijlage toegevoegd.

Flora

Het grootste gedeelte van het terrein bestaat uit een rietruigte met enkele andere soorten zoals Guldenroede, Rode kornoelje, Braam en Witte honingklaver.

Net buiten de kavel staan twee iepen in het trottoir. Op en om het terrein staan verder kleine bomen, zoals Gewone esdoorn, Tamme kastanje, Zwarte els, Schietwilg en Ruwe iep.

Planten, (korst)mossen en wolfsklauwen die onder de Wet natuurbescherming beschermd

zijn, zijn niet aangetroffen en worden niet in het plangebied verwacht.

Conclusie

Bijzondere, wettelijk beschermde plantensoorten zijn niet aanwezig.

Fauna

In en rond het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde amfibieën waargenomen. Het gebied is niet geschikt voor de Rugstreeppad,

In Nederland zijn alle inheemse vogelsoorten beschermd. Het bevoegd gezag maakt onderscheid tussen soorten met niet-jaarrond beschermde nesten, soorten met jaarrond beschermde nesten en de zogenaamde 'categorie 5-soorten'.

Tijdens het veldbezoek werden geen vogels met jaarrond beschermde nesten of sporen (nesten) daarvan waargenomen. Wel werden diverse vogelsoorten met niet-jaarrond beschermde nesten waargenomen: Merel, Kauw, Koolmees en Halsbandparkiet.

Het is mogelijk dat het plangebied incidenteel wordt gebruikt als onderdeel van het leefgebied van in de buurt vastgestelde vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zoals Huismus of Sperwer. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten.

Het is mogelijk dat in het gebied enkele (kleine) zoogdieren voorkomen, zoals Egel en

verschillende soorten (spits)muizen. Deze soorten zijn in Noord- Holland 'vrijgesteld' bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor andere zoordieren.

In het plangebied kunnen geen vleermuizen verblijven, omdat geen bebouwing aanwezig is en de aanwezige bomen geen geschikte holtes of spleten bieden. In de bebouwing rondom het plangebied kunnen mogelijk wel vleermuizen verblijven. Het gebied is geschikt voor foeragerende vleermuizen.

Conclusie

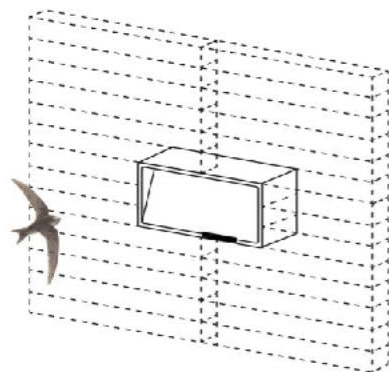
Al met al dienen activiteiten, waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden, dus niet tussen grofweg 15 maart en 15 juli.

Voor het mogelijk incidentele gebruik van het plangebied door vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten uit de omgeving wordt geen negatief effect verwacht.

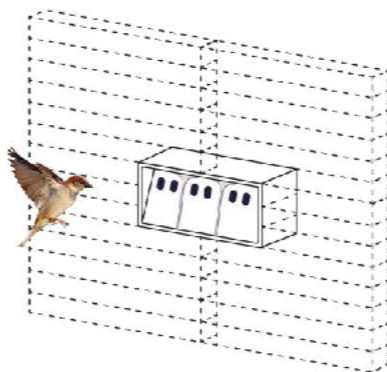
In de omringende gebouwen verblijven misschien vleermuizen. Tijdens de bouw mag daarom 's nachts geen felle verlichting aan blijven staan.

Voor mogelijk in het gebied foeragerende vleermuizen wordt geen negatief effect verwacht.

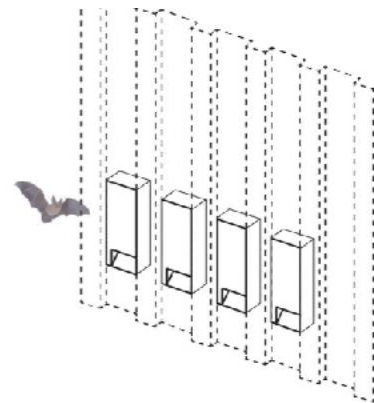
NB: Het volledige flora- en faunaonderzoek is als bijlage aan dit RPvE toegevoegd.



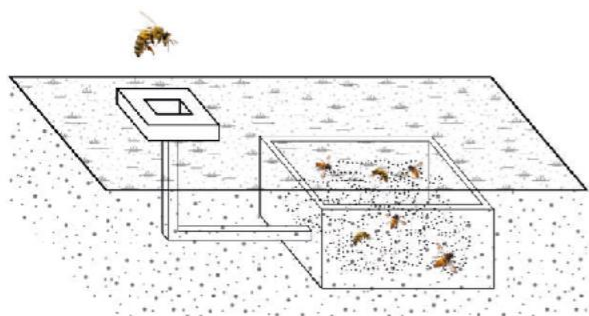
gierzwalow



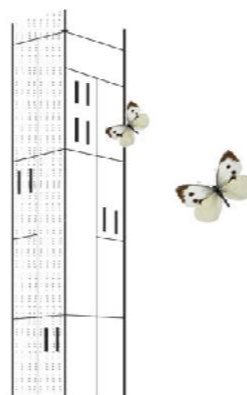
huismus



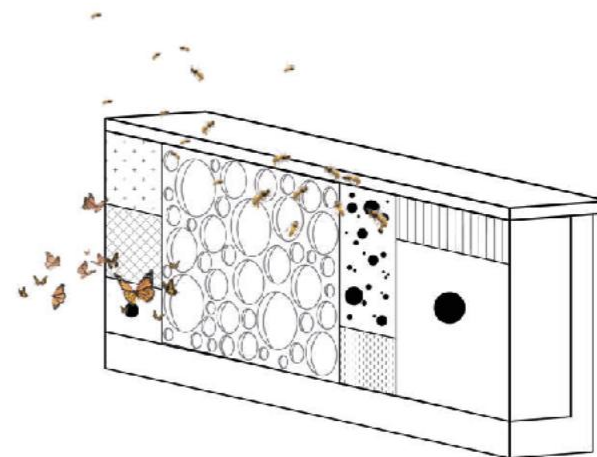
vleermuizen



hommelkast



vlinderkast



insecthotel wall

E Randvoorwaarden

E.5 Natuurinclusief bouwen

In het plan krijgt natuur een volwaardige plek. Dat gebeurt met haalbare, beproefde oplossingen. Het maaiveld wordt vooral groen ingericht, ook waar parkeerplaatsen komen. Goed functionerende oplossingen staan of vallen met goed beheer. Een natuurinclusief ontwerp moet daarom altijd zorgvuldig worden afgestemd op en verwerkt in een technisch en financieel duurzaam beheerplan.

Actiepunten voor nestkasten

- Er komen nestkasten voor gierzwaluwen, bij voorkeur op aan de schaduwrijke noord- of oostgevel.
- Vleermuizen zijn warmteliefhebbers. Hun nestkasten komen daarom vooral, maar niet uitsluitend, met de voorzijde naar het zonlicht, zuid of zuidwest.
- Alle nestkasten komen zo hoog mogelijk aan de gevel. Liefst onder de dakrand, en minimaal op 3 meter hoogte.
- Elke kast komt een op rustige plek, met weinig verstoring en een vrije aanvliegroute. Geen takken of bladeren voor de invliegopening of direct onder de kast. Houdt tenminste 3 meter obstakelvrije ruimte aan.
- Kasten komen op plekken waar ze jarenlang goed kunnen functioneren. Bv. gierzwaluwen keren ieder jaar terug naar dezelfde locatie.
- Kasten worden geconcentreerd in groepjes. Gierzwaluwen broeden namelijk graag bij elkaar in de buurt.



E6 Bomen en groen

Groen- en Waterplan Zaanstad

De locatie zelf maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroen- en waterstructuur op de kernwaardenkaart van het GWP. De Westzijde is wél aangemerkt als 'stedelijk groen'. Van een doorgaande bomenrij is op dit deel van de Westzijde geen sprake. Dat maakt behoud van de wél aanwezige bomen des te belangrijker.

Bomenbeleidsplan 2020-2050

De Westzijde is geen onderdeel van een hoofd-, wijk- of buurtboomstructuur. Wel zijn er de volgende relevante ambities gesteld:

- Behoud van bestaande, grote en gezonde bomen.
- Minimaal 20% kroonbedekking door bomen in de openbare ruimte;
- Goede standplaats en voldoende ruimte voor bomen [zie handboek Bomen];

Bestaande bomen

Direct ten westen van het perceel staan twee vrij grote iepen op gemeentegrond. Deze hebben geen monumentale waarde en zijn in matige gezondheid. Een gemeentelijke beoordeling uit 2019 adviseerde kap.

De bomen worden behouden of vervangen.

Op eigen terrein van Rochdale staan nog vier of vijf veel kleinere struiken/bomen. Deze worden alle verwijderd. Rochdale betreft de burens bij de nieuwe inrichting van de kavel.



E Randvoorwaarden

E7 Circulaire economie

Circulariteit is onderdeel van twee van de zes strategische opgaven van de gemeente Zaanstad: duurzaamheid en economie.

In 2016 zijn de 'Uitvoeringslijnen circulaire economie' vastgesteld om de overgang naar een circulaire economie te faciliteren. Zoals vernoemd in de Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024 stimuleert Zaanstad marktpartijen tot gebruik van zo veel mogelijk hernieuwbare grondstoffen.

De landelijke doelstelling is dat in 2026 15% van de woningen met houtbouw wordt gerealiseerd. Het Green Deal MRA Houtbouw Convenant streeft ernaar dat vanaf 2025 20% van de woningbouwprojecten in houtbouw wordt uitgevoerd.

Bouwen in hout of modulair maakt Westzijde 248-252 een project dat concreet uitvoering geeft aan deze beleidsafspraken. Andere hernieuwbare materialen cq. bio-based materialen [zoals vlas/hennep/leem] kunnen een goede aanvulling zijn. Deze hebben een positieve invloed op zowel BENG als MPG score.

Materialen uit eindige bronnen moeten zo efficiënt mogelijk toegepast worden.

In de nieuwbouw kunnen hergebruikte materialen toegepast worden en toegepaste materialen moeten in de toekomst op hun beurt weer herbruikbaar zijn. Daarom laat Rochdale een materialenpaspoort opstellen.

E8 Afval

Het Grondstoffenplan 2017 en de Afvalstoffenverordening vormen de basis voor het afvalbeleid van Zaanstad. Dit betekent dat voor de 22 appartementen de volgende inzamelvoorzieningen aanwezig moeten zijn: één ondergrondse container voor restafval, één ondergrondse container voor oud papier en karton (OPK) en één bovengrondse cocon voor GfTe.

Aangezien de momenteel bestaande ondergrondse afvalcontainers op meer dan 200 meter loopafstand zijn gelegen, dient expliciet rekening te worden gehouden met de ruimteclaim van deze verzamelcontainers in de openbare ruimte. De kosten voor de aanleg van deze containers komen voor rekening van Rochdale.

E9 Energie

Het project gaat voldoen aan alle wettelijke en gemeentelijke vereisten ten aanzien van dit thema, waaronder de BENG-To-juli-eis. Hierin vormen naast het energieverbruik, ook de fundamentele energiebehoefte, hernieuwbare energie en het voorkomen van oververhitting aparte eisen waaraan een plan moet voldoen.

Rochdale pakt dit op door middels passieve middelen. Passieve maatregelen vergen geen onderhoud, gaan nooit kapot en zijn een vorm van slim met de natuur mee ontwerpen.

Te denken valt aan bijvoorbeeld het vermijden van grote ramen op het zuiden, bouwkundige zonwering, een groenpakket op het dak etc.

Gasloos bouwen is verplicht, maar er ligt in deze wijk geen warmtenet. De geringe omvang van het project maakt een eigen WKO onhaalbaar. Rochdale zal in de ontwerpfase toepassing van een collectieve, lucht-lucht warmtepomp onderzoeken. Mocht in de buurt tijdig een WKO aangelegd worden, is daarin participeren een optie. Op het groene dak komen zonnepanelen voor de eigen elektriciteitsbehoefte.



Groene zonnedaken

E10 Cultuurhistorie

De gemeentelijke Erfgoedstrategie geeft aan dat behoud en versterking van de kwaliteit en identiteit uitgangspunt is en dat erfgoed de basis is bij transformaties en verdichtings-opgaven. Mede daarom heeft de gemeente in 2019 de Cultuurhistorische Verkenning 'Linten, dijken en paden' opgesteld. Hierin komt ook de Westzijde aan de orde.

Beschrijving

De Westzijde is vanaf de 17e eeuw tot ontwikkeling gekomen. De straat heeft een stedelijke uitstraling met dichte bebouwing en veel eind 19e, begin 20ste eeuwse panden, met twee bouwlagen onder een kap. Er is veel variatie in rooilijn, volume, goot- en nokhoogten, materiaal en ornamentiek.

In het zuiden staan veel historisch waardevolle panden. Naar het noorden toe wordt de bebouwing langzaam dorpser.

Aan de Zaan lagen oorspronkelijk veel kleine scheepswerven. Na het uitdiepen van de Zaan in de 19e eeuw kwamen aan de oevers juist grote tot zeer grote fabrieken te staan.

Rond 1900 werd de wegsloten langs de dijk gedempt, om redenen van hygiëne en het toenemende wegverkeer. Waar ooit de wegsloot was staan nu [onregelmatig] bomen.

Aanbevelingen

Op basis van bovenstaande karakterisering komt de CHV met de volgende, voor dit

project relevante, aanbevelingen:

- Pas nieuwbouw binnen het historische karakter. Dat betekent een kleinschalige bebouwing aan de Westzijde [voortzetten historisch lint] én een groter en afwijkend gebouw ['pakhuis'] aan de Zaan. Het pakhuis-geïnspireerd volume aan de Zaan is hoger dan het volume aan de Westzijde, maar wordt gepositioneerd op gepaste afstand van de straat zodat een duidelijke hiërarchie ontstaat met de bebouwing aan de Westzijde;
- Maak het water beleefbaar door het vormgeven van twee zichtassen op de Zaan;
- Stimuleer moderne Zaanse houtbouw;

Deze uitgangspunten zijn opgenomen in de eerder voor dit project vastgestelde startnotitie. Het schetsontwerp volgt de twee laatste aanbevelingen letterlijk.

Van de eerste aanbeveling is, on overleg met de gemeentelijke supervisor afgeweken. Er is nu gekozen om het bouwvolume ter verkleinen, zodat aan de Westzijde ruimte voor een tuin en de bestaande bomen ontstaat en dat het bouwvolume een meer 'pakhuisachtige' uitstraling krijgt.

E11 Archeologie

Langs de Westzijde is in ieder geval kort na de Middeleeuwen bewoning en industrie ontstaan die tot op de dag van vandaag door gaat. In eerste instanties bestond de industrie

uit scheepswerven, molens en pakhuizen die in de loop van de zeventiende en achttiende eeuw zijn vervangen door drie woningen, die later weer een bedrijfsfunctie kregen. Zowel de scheepswerven, molens en pakhuizen als de woningen waren grotendeels van hout met stenen funderingen en kelders. Dit betekent dat het gebied van archeologische waarde is.

Omdat de nieuwbouw eventueel aanwezige archeologische waarden kan verstoren is verkennend archeologisch booronderzoek verricht door bureau Argo. Hierbij zijn in totaal 19 boringen gezet met een maximale diepte van 2 meter.

Op basis van de bevindingen zijn de volgende conclusies getrokken:

- Het hele plangebied is reeds verstoord en er zijn geen archeologische resten gevonden;
- Er zijn ook geen duidelijke aanwijzingen voor de aanwezigheid van een scheepswerf. Er ligt vermoedelijk een stuk hout bij één boring. Dit hoeft echter niets te maken te hebben met een scheepswerf.
- Gezien de bestaande verstoringen wordt geadviseerd bij de nieuwbouw geen beperkingen te stellen aan de ontgravingsdiepte.

E Randvoorwaarden

E.12 Veiligheid

Externe veiligheid

De kavel ligt binnen het invloedsgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen over de Zaan. Dit vraagt onderzoek naar het plaatsgebonden- en het groepsrisico. Waarschijnlijk is een verantwoording nodig van het groepsrisico. Dit vormt naar verwachting geen belemmering voor de realisatie van extra woningen. De verantwoording van het groepsrisico wordt voorafgaand aan de planologische procedure opgesteld en afgestemd met de veiligheidsregio.

Het project ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

Aanvaringsgevaar

De Zaan is een Rijkswaagweg. Dicht langs de vaagweg staande bouwwerken (inclusief parkeerkelder) kunnen in het geval van een verticale vaagwegbegrenzing [kademuur, damwand] door een overkragende scheepsboeg geraakt worden. Volgens de Richlijnen Vaagwegen [2020] moet daarom elke vorm van bebouwing op minimaal 5 meter van de kade staan. Dit valt niet op te lossen door in het water een aanvaarbescherming te plaatsen. Gezien de geringe kadehoogte aan de Westzijde en de bevaarbaarheid van de Zaan voor duwbakken van het type Europa I of II moet een zone van 5,00m uit de kade onbebouwd blijven.

Alleen op de juiste wijze geconstrueerde balkons mogen wél tot in deze zone reiken.

Sociale veiligheid

Er zijn geen sociale veiligheidsproblemen in de buurt. De locatie ligt buiten het deel van Oud West dat als veiligheidsrisicogebied is aangeduid. De nieuwbouw vormt geen nieuw risico. De kans dat de in de toekomst vrij toegankelijke ruimte rond de nieuwbouw sociale onveilig wordt is minimaal, omdat overal rondom vanuit woningen zicht is op de ruimte.

Funderingen

In Zaanstad spelen funderingsproblemen bij panden met een aanlegdatum van vóór 1970. Deze panden kunnen risico lopen tijdens werkzaamheden in de omgeving. De aannemer dient zich vooraf op de hoogte te stellen van de kwaliteit van de aangrenzende bebouwing en hier het werk op in te richten.

Waterkering

Er is een watervergunning nodig van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier [HHNK], omdat het project in de zonering van een regionale waterkering ligt. De grens van het eigendom van Rochdale reikt overigens niet tot aan de kade. Onderhoud van, en aanpassingen aan, de kadeconstructie, niet direct gerelateerd aan het bouwplan, zijn en blijven voor rekening van de gemeente Zaanstad.

E.13 Bodem

Door Crux Engineering is in 2022 milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht. De conclusies daarvan zijn in essentie als volgt:

- Er is geen verontreiniging met asbest.
- In zowel de boven- als ondergrond zijn verhoogde gehalten aan PFOS aangetoond. PFOA en de overige PFAS zijn niet aangetoond. Er is geen saneringsnoodzaak betreffende PFAS.
- Op het noordelijk deel van de onderzoekslocatie zijn sterke verontreinigingen met lood en/of minerale olie aangetoond. De verontreinigingen zijn aanwezig over een oppervlakte van circa 30 m². Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging [in meer dan 25 m² grond overschrijdingen van de interventiewaarden].
- Binnen de onderzoekslocatie is de omvang van de [sterke] verontreiniging afdoende vastgesteld. Aanvullend onderzoek naar de omvang van de verontreinigingen wordt niet noodzakelijk geacht.
- De sterke verontreiniging aan de noordwestzijde is gering van omvang.
- Voorafgaand aan het verrichten van werkzaamheden in de sterk verontreinigde grond dient een saneringsprocedure te worden doorlopen. De werkzaamheden in de sterk verontreinigde grond dienen te worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerde

aannemer (BRL SIKB 7000) en onder milieukundige begeleiding (BRL 6000).

NB: Het volledige bodemonderzoek is als bijlage aan dit RPvE toegevoegd.

E.14 Luchtkwaliteit en stikstof

De projectomvang van 22 woningen is zo klein dat de verwachting is dat luchtkwaliteit en stikstofdepositie in de gebruiksfase geen belemmeringen gaan vormen.

Stikstofdepositie gedurende de bouw is sterk afhankelijk van de bouwwijze. Indien vooral in hout en modulair gebouwd wordt, met de productie vooral elders in een fabriek, zal de depositie laag uitvallen.

Bij de omgevingsaanvraag zullen de vereiste onderzoeken worden aangeleverd.

E.15 Hinder

Geurhinder

Er is geen sprake van geurhinder die ontwikkeling in de weg kan staan. Het projectgebied ligt in zijn geheel buiten de geurcontouren van Cargill Aurora, Cargill De Jonker en Olam, Koog aan de Zaan.

Windhinder

Het nieuwe bebouwing telt maximaal 5 bouwlagen. Er is geen sprake van hoogbouw. Onderzoek naar windhinder is niet nodig.

Geluidhinder

In opdracht van de Rochdale heeft Cauberg Huygen onderzoek verricht naar het omgevingsgeluid rond het project.

Voor de planologische procedure van het project geldt de nieuwe Omgevingswet. Voor de ontwikkeling van Westzijde 248-252 wordt een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd. Het nieuwe gebouw heeft een woonfunctie en is daarom een geluidgevoelig gebouw.

De woningen bevinden zich binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen en industrieterrein Oostzijde. Om die reden is een onderzoek van het geluid door deze geluidbronsoorten uitgevoerd. Allereerst is onderzocht is of het geluid voldoet aan de standaardwaarden. Vervolgens is bekeken of hogere geluidwaarden kunnen worden toegestaan en waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast.

Het berekende geluid is getoetst aan de toetswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving [Bkl]. Dit zijn:

- Voor gemeentewegen: standaardwaarde 53 Lden en grenswaarde 70 Lden;
- Voor Industrieterreinen: overdag standaardwaarde 50 Lden en grenswaarde 55 Lden; 's avonds standaardwaarde 40 Lden en grenswaarde 45 Lden.

De berekeningen van het geluid Lden zijn

uitgevoerd conform de Omgevingsregeling. Uit deze berekeningen blijkt het volgende:

- Vanwege geluid door gemeentewegen wordt de standaardwaarde overschreden, maar niet de grenswaarde. Niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen [voorheen 'dove gevels' genoemd] zijn nergens noodzakelijk.
- Vanwege geluid door het industrieterrein Oostzijde wordt de standaardwaarde overschreden, maar niet de grenswaarde. Niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen [voorheen 'dove gevels' genoemd] zijn nergens noodzakelijk.
- Het gezamenlijke geluid van wegen en industrie is ten hoogste 63 dB.

Uit de berekeningen blijkt dat maatregelen als geluidreducerend asfalt, snelheidsbeperking of reductie van verkeer en vermindering van de geluidemissie van industrie niet afdoende zijn om de overschrijding van de standaardwaarde weg te nemen.

Daarom wordt geadviseerd om hogere geluidwaarden toe te staan voor:

- Gemeentewegen tot ten hoogste 63 Lden.
- Industrieterrein Oostzijde tot ten hoogste 52 Lden.

NB: Het volledige geluidonderzoek is als bijlage aan dit RPvE toegevoegd.

E Randvoorwaarden

E16 Bezinning

Er is een bezonningsstudie verricht naar de effecten van het bouwplan voor de omliggende woningen en openbare ruimte. De maatgevende dag voor bezonningsstudies is 21 maart, de 'meest gemiddelde' dag van het jaar qua zonnestand. Weergegeven is de situatie om 9 uur 's ochtends, 12 uur 's middags, 15 uur 's middags en het begin van de avond om 18:00u.

De beelden op de pagina hiernaast tonen de belangrijkste conclusies. Deze zijn in het kort:

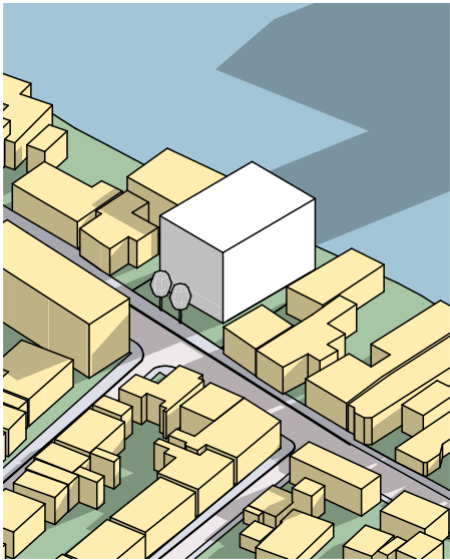
- De nieuwbouw heeft niet tot nauwelijks invloed op de bebouwing ten zuiden van de kavel [waaronder nr. 246];
- De nieuwbouw heeft alleen vroeg in de ochtend nadelige gevolgen voor de kans op direct zonlicht van de bebouwing aan de overzijde van de Westzijde [nrs 139-141]. De rest van de ochtend, middag en avond zijn er geen negatieve effecten.
- Significant zijn de gevolgen voor de bebouwing ten noorden van de nieuwbouw, met name voor nr. 254 [het kinderdagverblijf] en nr. 256 [het voormalige pakhuis]. Het kinderdagverblijf komt een deel van het jaar vroeg in de middag in de schaduw te liggen; later in de middag verdwijnt dat effect. De woningen in het voormalige pakhuis verliezen een deel van het jaar kans op direct

zonlicht op hun zuidgevel, vanaf het eind van de ochtend.

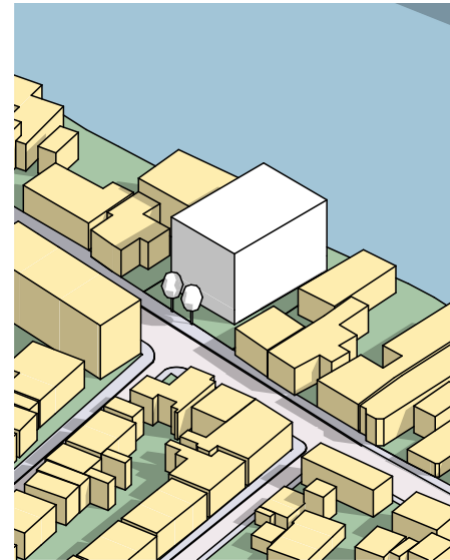
De bezinning van alle gevels gericht op de Zaan blijft ongemoeid.

Al met al zijn de gevolgen voor de belendende panden aan de zuid- en westzijde beperkt. Voor de panden aan de noordzijde van het project zijn de gevolgen ingrijpender. Zij verliezen een deel van hun kans op direct zonlicht, met name in de late ochtend en vroege middag. Ook voor deze panden geldt dat de situatie van hun straat- en Zaangerichte gevels ongewijzigd blijft.

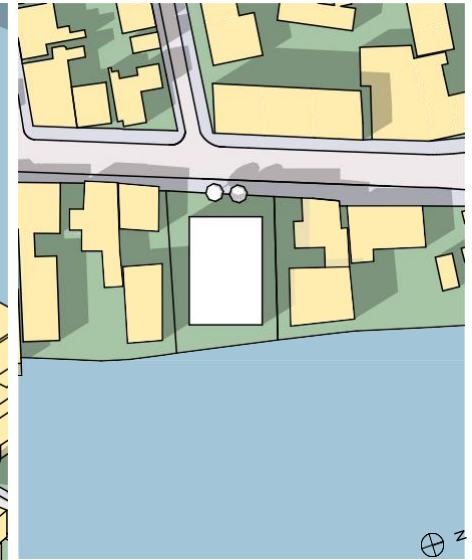
De bewoners van deze panden zijn bovendien vóór aankoop van hun woning door de verkopende partij goed geïnformeerd over het bouwvoornemen van Rochdale op deze plek.



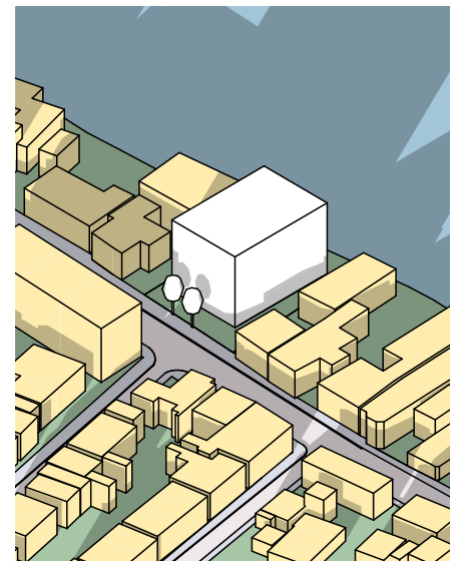
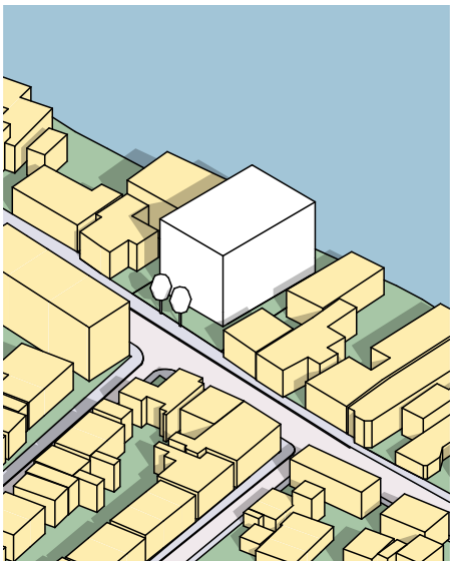
21 maart 09:00u



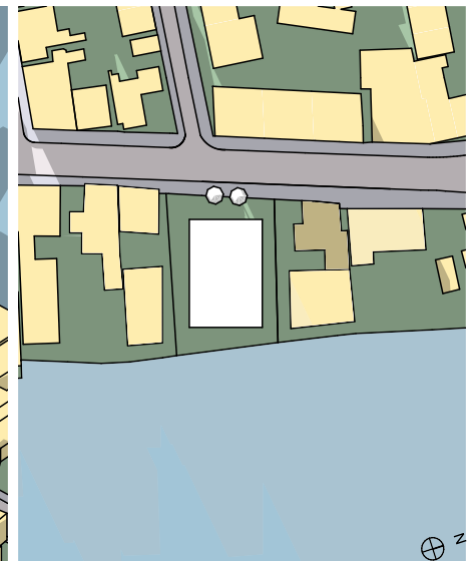
21 maart 12:00u



21 maart 15:00u



21 maart 18:00u



F Vervolgproces

F.1 Financiën

Gemeente Zaanstad en Rochdale zullen, voor de start van de planologische procedure, een anterieure overeenkomst sluiten over het kostenverhaal: plankosten, planschade en dergelijke. Daarmee is het kostenverhaal anderszins geregeld en is het niet nodig een exploitatieplan op te stellen.

De economische omstandigheden om te ontwikkelen zijn de afgelopen jaren sterk veranderd: Hoge inflatie, sterk stijgende bouwkosten, stikstof, veranderende regels en een oplopende rente. Dat geeft onzekerheid. De historische verwervings- en ontwikkelingskosten vanaf 2010, de contractuele afspraken met de burens en de parkeeropgave vormen extra complicaties.

Het is een kleinschalig project met 100% sociale woningbouw. Gebouwd parkeren is daarom géén optie; voor parkeren is een maatwerkafpraak cruciaal. Het is nog een zoektocht naar een goede kwalitatieve inpassing op die plek die geaccepteerd wordt door de buurt, maar ook een acceptabele business case voor Rochdale oplevert.

F.2 Participatie

Uitgangspunten

Rochdale wil een nieuwe woonomgeving bouwen voor de toekomstige bewoners en de buurt. Transparantie staat centraal; Rochdale

is zichtbaar en bereikbaar, deelt alle onderzoeken op de eigen projectenwebsite en communiceert de laatste ontwikkelingen via een nieuwsbrief. Iedereen kan zich voor de nieuwsbrief aanmelden via de website en het bouwboard. Circa 80 mensen hebben dat gedaan. Een online aanmeldbox staat open voor ideeën, meldingen en vragen.

Betrokkenheid

De focus ligt op de eerste twee treden van de participatieladder: informeren en inspreken. Directe omwonenden met contractuele verplichtingen hebben specifieke betrokkenheid, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen eigenaren en bewoners. Daarnaast worden verenigingen, partners en groepen betrokken op basis van hun legitieme belang bij het project.

Tot nu toe gedaan

Rochdale heeft een 'lichte verkenning' gedaan in 2021 om contact met de buurt te krijgen. Het participatietraject is voortgezet na het startbesluit, waarbij het participatieprotocol als richtlijn is gebruikt. De eerste inloopbijeenkomst op 19 juli 2023 trok 25 aanwezigen van 13 huishoudens. Rochdale heeft hiervoor 426 buurtbewoners uitgenodigd. De belangrijkste zorgen gingen over parkeren en bouwoverlast. Op 24 augustus 2023 zijn de resultaten gedeeld op

de website van Rochdale en via e-mail. Naar aanleiding van die terugkoppeling zijn nog vier reacties over het parkeren ontvangen. Tijdens een tweede bijeenkomst op 20 september, speciaal voor direct omwonenden, waren 3 aanwezigen. Daar hebben wij het gehad over de volumestudie, parkeren en de beoogde invulling van het pand. De resultaten zijn op 30 oktober 2023 gedeeld via website, e-mail en voor een enkeling per post. Daar is geen reactie op ontvangen. Daarna is nader contact gezocht met de directe eigenaren van de naastliggende, telefonisch en per mail om de uitgangspunten voor de inrichting van de ruimte om het pand te bespreken. Resultaat daarvan was dat mogelijke wateroverlast moet worden voorkomen.

Wat gaan we nog doen

Rochdale blijft in gesprek met de buurt. Gedurende het traject blijft Rochdale actief informeren en de belangstellenden betrekken via nieuwsbrieven, zichtbaarheid op locatie (bouwboard) en via de website. Het ruimtelijk programma van eisen wordt na vaststelling teruggekoppeld aan de buurt.

Het 'gevoelde' parkeerprobleem is zonder de gemeente niet op te lossen. Veel buurtbewoners zien meer potentiële parkeergelegenheid in de buurt en hebben hiervoor oplossingen aangedragen. De gemeente is hiervan op de hoogte. Daarnaast

heeft Rochdale de signalen en zorgen over bouwoverlast gehoord. Gedurende het hele bouwtraject blijven wij de buurt informeren en betrekken bij de ontwikkelingen.

Met de directe eigenaren van de omliggende panden worden begin volgend jaar bijeenkomsten georganiseerd om samen de open ruimte rond het gebouw te ontwerpen.

Rapportage

Van het participatietraject wordt verslaggelegd in een participatierapport, dat tezamen met dit RPvE ter vaststelling wordt voorgelegd bij het college.

F.3 Planning

Na vaststelling van het RPvE en de anterieure overeenkomst door het college van B&W en de interne besluitvorming van Rochdale over de haalbaarheid worden de plannen door Rochdale verder uitgewerkt tot een gedetailleerd definitief ontwerp. Na goedkeuring hiervan door de gemeente, zal het plan door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit [Bopa] juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. Onder de nieuwe Omgevingswet is dit de meest geëigende procedure voor dit project. Tijdens de Bopa trekt de gemeente Zaanstad de kar en voert, samen met Rochdale, de participatie conform de wettelijke vereisten.

Rochdale

- opstellen schetsontwerp
- opstellen RPvE
- Gesprek met de Buurt

gemeente Zaanstad

- toetsing RPvE
- vaststelling RPvE in college
- informeren gemeenteraad

Rochdale

- interne besluitvorming over haalbaarheid
- opstellen concreet bouwplan
- indienen omgevingsaanvraag, inclusief Bopa-onderbouwing

gemeente Zaanstad

- beoordeling aanvraag en onderbouwing
- afgeven omgevingsvergunning

- bouwproces

Rochdale

... de eerste huurders krijgen hun huissleutel !





LOER architecten

Blau