Startnotitie

Witte de Withstraat e.o. Wormerveer

Gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever:	Andjela Kraljevic
Opdrachtnemer:	Martine van Gerven
Gebied:	MAAK.Noord
Datum:	19 juli 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Huidige situatie
3. Het initiatief en het afwegingskader
4. Uitgangspunten en richtlijnen
5. Een eerste risicoanalyse
6. Communicatie, participatie en planning

1. Inleiding

De complexen van Parteon aan de Witte de Withstraat, de Barendszstraat en de Houtmanstraat in Wormerveer Noord met als bouwjaar rond 1958 verkeren in slechte staat en voldoen niet meer aan de woonwensen van de huidige tijd. De complexen hebben cultuurhistorische waarden maar hebben geen monumentale status. Om een goede overweging te maken over renovatie of sloop-nieuwbouw heeft Parteon in samenwerking met de gemeente een afwegingskader opgesteld. Dit is voor Parteon aanleiding om een initiatief bij de gemeente in te dienen voor sloop nieuwbouw en verdichting. Middels deze startnotitie wordt het college en de raad vroegtijdig geïnformeerd over dit initiatief, de Raad aan de Voorkant. Het betreft hier een cultuurhistorisch behoudenswaardig complex, het initiatief van sloop-nieuwbouw en verdichting valt buiten het bestemmingsplan, het betreft een grote ruimtelijk ontwikkeling en het heeft impact op de bewoners en omgeving.

Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een quickscan, het afwegingskader en een bewonerspeiling tijdens een informatiemarkt van Parteon in september 2021, via nieuwbrieven en een gesprek met de bewonerscommissie Zeehelden-Bloemenbuurt. Uit deze eerste peiling komt naar voren dat de bewoners en omwonenden over het algemeen het nut en de noodzaak zien van sloop-nieuwbouw en zij hebben nu vooral behoefte aan duidelijkheid en voortgang. Dit betreft een eerste peiling waarbij nog niet alle bewoners zijn gesproken.

Er is sprake van een kansrijk initiatief, dat kan passen binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Zaanstad. De gemeente geeft daarnaast een aantal uitgangspunten mee welke in deze startnotitie worden benoemd. Met deze uitgangspunten wordt, na het vaststellen van deze startnotitie, verder gewerkt in de definitiefase. Deze fase start met het ondertekenen van een intentieovereenkomst. De uitgangspunten worden dan verder uitgewerkt in een Ruimtelijke Programma van Eisen (RPVE), waar alle disciplines betrokken worden en er ook wordt geparticipeerd met de omgeving. Dit RPVE wordt vastgesteld door het college en ter informatie wordt verstuurd naar de raad.

Deze startnotitie heeft de volgende doelen:

1. Het informeren van het college en de raad over het voorgenomen initiatief van Parteon, dat als kansrijk wordt gezien door de gemeente.
2. Het vastleggen van de uitgangspunten waarmee het initiatief verder wordt ontwikkeld.
3. Het beschrijven van de manier waarop participatie in dit project vorm krijgt.
4. Het beschrijven van het proces waarlangs het project vorm krijgt en op welke manier het college en de raad wordt betrokken.

2. Huidige situatie

2.1. Plangebied, omschrijving complex, vigerend bestemmingsplan

Deze startnotitie betreft het plangebied met zes complexen met tussenliggende bergingen en groene zones aan de Witte de Withstraat, de Barendszstraat en de Houtmanstraat in Wormerveer Noord. Dit project wordt Witte de Withstraat e.o. genoemd. De eigenaar van de bebouwde percelen is Parteon. De gemeente is eigenaar van de tussenliggende openbare ruimtes (zie afbeelding 2).

Afbeelding 1: luchtfoto Wormerveer Noord

Afbeelding 2: perceelverdeling

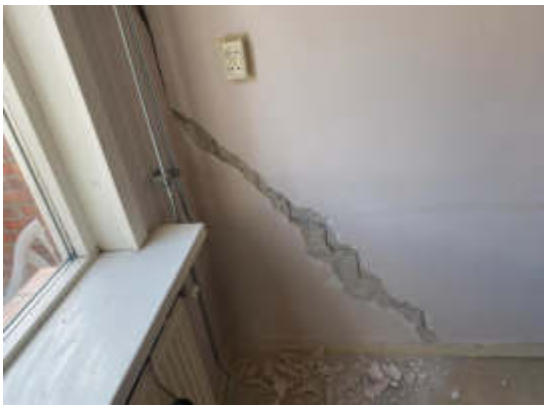
De complexen bevinden zich aan de zuidzijde van de Zeeheldenbuurt, waar op dit moment grootschalige vernieuwing plaatsvindt door Parteon en de gemeente.
De complexen bevatten ieder tien beneden- en tien bovenwoningen, in totaal 60 woningen. De woningen zijn gebouwd rond 1958. Haaks op het water staan zes stroken met tien woningen in twee woonlagen, als het ware kleine flats. De zes rijen, aan de Witte de Withstraat, Barendszstraat en Houtmanstraat zijn geclusterd in duo's van twee met steeds daartussen bergingen en een verhard 'erf'. Aan de achterzijde grenzen de woningen met een eigen tuin of een balkon aan een openbare groene ruimte . De woningen liggen in het groen en bij het water. De centrale entreepartij is een opvallend onderdeel van het ontwerp. Hier geeft niet een trappenhuis, maar een hellingbaan toegang tot de daar bovengelegen galerij en woningen.

Voor dit gebied geldt het bestemmingsplan 'Wormerveer', waarbij enkelbestemming wonen geldt (geel) met een bouwhoogte van maximaal 6 meter. De bergingen voor de woningen zijn ook als zodanig bestemd.

Afbeelding 3: bestemmingsplan Wormerveer

2.2. Kwaliteit woningen

De huidige complexen kennen een ernstige funderingsproblematiek. Deze wordt op dit moment actief gemonitord. Tijdens onderzoek naar de betonbalken van de fundering zijn diverse scheuren aangetroffen en uit onderzoek naar de houten palenfundering is gebleken dat de handhavingstermijn 15-25 jaar voor het minst slechte blok is. Het slechte woonblok kent een termijn van 1 tot 5 jaar. Onderstaande foto's laten de bestaande situatie van een aantal woningen in de complexen zien. De woningen zijn gehorig, kennen een slechte energieprestatie en hebben last van vocht- en schimmelproblematiek.



Afbeelding 3: Foto's bestaande situatie woningen

De benedenwoningen zijn gelabeld voor senioren, zijn traploos en gelegen nabij het centrum. Ondanks een tekort aan seniorenwoningen in Wormerveer, ziet Parteon echter dat er minder reacties op deze woningen zijn dan op de naastgelegen seniorenwoningen aan de Van Speijkstraat of bij de Amandelbloesem. De kwaliteit en ook de plattegrond van de woningen sluit niet aan bij de behoeften van de senioren. De bovenwoningen worden verhuurd aan niet-senioren, omdat de hellingbaan niet geschikt is voor senioren.

2.3. Leefbaarheid en een eerste peiling

De leefbaarheid in het complex is redelijk te noemen. De huurders waarderen de woonomgeving met een 7,2 en de leefbaarheid met een 6,5.

In eerdere communicatie rondom de vernieuwing van de Zeeheldenbuurt is aangegeven dat Parteon de wens heeft de complexen aan de Witte de Withstraat e.o. te vervangen en hier mogelijkheden ziet om meer woningen terug te bouwen. In september 2021 heeft Parteon een informatiemarkt georganiseerd om de eerste reacties te peilen. De reacties waren daar vooral positief richting sloop nieuwbouw en richting de kansen om kwalitatieve woningen terug te bouwen waar de doelgroep, senioren, goed kan wonen. De huidige plattegronden vonden deze bewoners niet meer voldoen: er is geen ruimte voor scootmobielen, er is geen lift naar de eerste etage en de hellingbaan ervaren mensen als gevaarlijk. Een aantal huidige bewoners heeft aangegeven niet terug te willen keren na renovatie of sloop-nieuwbouw. Zij willen maar één keer verhuizen. Indien er kwalitatief goede woningen terugkomen in de nieuwbouw overwegen een aantal bewoners wel terug te keren. De huidige bewoners van het complex hebben recht op terugkeer na de nieuwbouw.

Ten tijde van de oplevering van de Amandelbloesem heeft een aantal huurders aangegeven te willen verhuizen naar deze nieuwbouw. Er is vanuit deze bewoners behoefte aan een complex dat aansluit bij het concept van de Amandelbloesem.

Uit een gesprek met de bewonerscommissie Zeehelden- Bloemenbuurt wordt duidelijk dat zij het nut en de noodzaak zien van sloop- nieuwbouw van de locatie, en hebben zij vooral behoefte aan duidelijkheid en snelheid.

Dit alles betreft een eerste peiling waarbij gezegd moet worden dat nog niet alle bewoners zijn gehoord.

2.4. Cultuurhistorie

Naar aanleiding van de vernieuwing van de Zeeheldenbuurt is er in 2018 een studie gedaan door Steenhuis Meurs. Complex 218, zoals hieronder genoemd, betreft het complex Witte de Withstraat e.o.: “De Zeeheldenbuurt is van cultuurhistorische waarde vanwege zijn stedenbouwkundige, sociaalmaatschappelijke en architectonische betekenis. De buurt is in 5 fases gebouwd door gerenommeerde architectenbureaus van die tijd. Complex 218 is de vijfde fase die gereed kwam in 1956 en volgens de quickscan zijn de woningen het waard nader onderzocht te worden vanwege het speciale type woningen. Ook de groenstructuren in deze wijk worden als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt” (Quickscanverslag november 2021).

Op advies van team Erfgoed heeft Parteon in februari 2022 een cultuurhistorische waardering en aanbeveling laten doen door Steenhuis Meurs. Conclusie en aanbeveling van dat rapport is: “De woningen van het complex 218 aan de Witte de Withstraat, Barendszstraat en Houtmanstraat zijn van cultuurhistorische waarde vanwege hun bijzondere woningtypologie, architectonische uitstraling en stedenbouwkundige opzet binnen de Zeeheldenbuurt.” (zie de aanbeveling op p. 23). Het complex is in cultuurhistorische zin behoudenswaardig. Steenhuis Meurs wijst ook op de sociale waarde (sociale cohesie) als gevolg van de stedenbouwkundige opzet van het complex. Daarnaast geeft Steenhuis Meurs ook aan dat de huidige kwaliteit van de woningen minimaal is en wanneer dit belang zwaarder weegt, cultuurhistorie als inspiratie en aangrijpingspunt kan dienen om op deze plek iets vernieuwends te doen. Dit was ook het geval bij de bouw van dit complex in de jaren ’50, waar door een vernieuwende woningtypologie en – ontsluiting een hogere dichtheid en een diversere woningvoorraad in de Zeeheldenbuurt werd gerealiseerd.

3. Het initiatief en het afwegingskader

3.1. Het initiatief

Vanwege de huidige staat van het complex, wordt voorgesteld om de complexen aan de Witte de Withstraat e.o. te vernieuwen en te verdichten. In de volgende fase wordt onderzocht wat hierin de mogelijkheden zijn afhankelijk van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, het woningbouwprogramma, cultuurhistorische waarden, mobiliteit en groen. Deze ontwikkeling zou binnen de drie “bebouwingsvlakken” gerealiseerd kunnen worden en daarbij blijven de groene zones gehandhaafd (zie onderstaande afbeelding).

Afbeelding 5: “bebouwingsvlakken” van Parteon

Een verdichting van de locatie aan de Witte de Withstraat e.o. draagt bij aan de ambitie van Zaanstad om meer woningen toe te voegen aan de stad. De ontwikkeling van deze locatie past binnen de huidige Woonvisie en de Zaanse Samenwerkingsovereenkomst 2020-2024. Verdichting geeft de kans om te differentiëren in het aanbod, zonder dat het ten laste gaat van de sociale woningvoorraad. Door extra woningen toe te voegen, ontstaat de mogelijkheid te differentiëren in huurprijzen en doelgroepen.

Wormerveer Noord kent een hoog percentage sociale huurwoningen, namelijk 52%. In de Zaanse Samenwerkingsovereenkomst 2020-2024 is afgesproken dat wijken waar het percentage sociale huur hoger is dan 40% er instrumenten ingezet kunnen worden om de diversiteit in de wijk te vergroten. Verdichting en liberalisatie (naar middenhuur) zijn hier middelen voor.

De locatie van dit initiatief is dichtbij het Marktplein met vele voorzieningen en winkels enerzijds en anderzijds voorzieningen richting de Cor Bruijnweg. Winkels, supermarkten en een bushalte liggen nabij. Er is een kans om aansluiting te zoeken bij de voorzieningen in de Amandelbloesem, die zich op loopafstand van deze locatie bevindt. Parteon is voornemens samen met Wormer Wonen en de Zorgcirkel te kijken of er een mogelijkheid is tot samenwerking.

In de volgende fase, de definitiefase, wordt verder gedefinieerd welk aantal woningen en welk programma hier mogelijk is. Dit landt in het ruimtelijk programma van eisen, dat zal worden voorgelegd aan het college en ter informatie naar de raad zal worden verstuurd.

3.2. Afwegingskader Witte de Withstraat e.o.

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

Het afwegingskader voor de Witte de Withstraat e.o. is door Parteon opgesteld en vervolgens besproken met de gemeente. Concluderend kiest Parteon voor sloop-nieuwbouw. In het sloop-nieuwbouw scenario. De gemeente kan zich vinden in dit afwegingskader en heeft uitgangspunten opgesteld welke als richtlijnen dienen voor de volgende fase.

3.3. Planologische juridisch procedure

Het initiatief valt buiten het geldende bestemmingsplan. Afhankelijk van de inhoud van het plan wordt een juridisch planologische procedure doorlopen. Bij deze procedure hoort ook een inspraakprocedure.

3.4. De geldende beleidskaders

De geldende beleidskaders voor de ontwikkeling zijn:

- Maak Zaanstad, 2016/112587
- Analyse MAAK.Zaanstad Noord 2019/17584
- Perspectief MAAK.Noord 2021/12505
- Zaans Mobiliteitsplan 2021, 2021/6976
- Mobiliteitsplan Noord 2022/11511
- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Uitvoeringsnota parkeren 2016, 2015/275485
- Speelruimtebeleidsplan 2017
- Groen en waterplan 2018, 2018/36243
- Uitvoeringsagenda wonen 2019-2024, 2019/12361
- Gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024, 2019/25035
- Nota Gebiedsoverstijgende kosten Zaanstad 2020, 2020/23220
- Bomen beleidsplan 2020-2050, 2020/30166
- Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026, 2021/5745
- Kader parkeergarages
- Advies Maatschappelijke Voorzieningen
- De MRA Basisveiligheidsniveaus klimaatbestendige nieuwbouw v3.0

4. Uitgangspunten en richtlijnen

Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een quickscan, het afwegingskader en een eerste behoeftepeiling. Er is sprake van een kansrijk initiatief, dat kan passen binnen de wettelijke kaders en beleidsuitgangspunten van de gemeente Zaanstad. Het initiatief past binnen de gestelde speerpunten uit Perspectief MAAK.Noord: het gaat om nieuwbouw van woningen welke zorgen voor meer diversiteit en doorstroming. De bestaande wijk en buurt wordt kwalitatief en duurzaam verbeterd, waarbij ook de bereikbaarheid van de woningen beter wordt. Door ook in de volgende fase te kijken naar eventuele samenwerkingen met WormerWonen en de Zorgcirkel wordt gericht gewerkt aan versterking van de maatschappelijke kracht. De bestaande cultuurhistorische waarden worden zo goed mogelijk in de nieuwbouw overgenomen.

Er is vervolgonderzoek nodig om tot een integraal plan te komen. Dit haalbaarheidsonderzoek en het opstellen van het ruimtelijk programma van eisen vindt plaats na het vaststellen van deze startnotitie met de uitgangspunten. Er dient in de volgende fase integraal onderzocht te worden op welke manier de nieuwbouw kan aansluiten op de stedenbouwkundige opzet van de bestaande bouw en de buurt. Er moet balans gezocht worden tussen de wensen van de bewoners en omwonenden, het toekomstige programma en het karakter van de wijk.

Hieronder zijn uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn onder andere ontstaan vanuit de wens om de cultuurhistorische waarde van de complexen te behouden.

1. Voor het stedenbouwkundig model dient samenhang met de opzet en uitstraling van de omliggende buurt en wijk gezocht te worden.
2. Aandacht voor de kleinschaligheid van de bouwvolumes en de architectonische eenheid van de gebouwen. En daarbij de strakke maar verfijnde architectonische vormgeving.
3. Behoud van groene, brede openbare strook langs het water (oever) en de groene semi publieke tussenruimtes.
4. Behouden van de zichtlijnen vanuit de Zeeheldenbuurt naar het water (de Koksloot).
5. Creëren van kwalitatieve hoogwaardige groen- en hofjesstructuur, met name om de sociale cohesie te behouden en te versterken.
6. In de ontwerpopgave de cultuurhistorie als inspiratie en aangrijpingspunt laten dienen om op deze plek een vernieuwende ontwikkeling te maken.
7. Een goede bereikbaarheid van woningen, specifiek ook voor de hulpdiensten.
8. Bij verdichting de aanvullende parkeerbehoefte op eigen terrein oplossen en fietsparkeren en bergingen worden in de hoofdmassa opgenomen.
9. Aanvullende parkeeropgaven (e-bike oplaadpunten, scootmobielvoorzieningen, etc). mogen geen afbreuk doen aan de stedenbouwkundige opzet, verrommeling wordt voorkomen.
10. Tenminste 60 levensloopbestendige woningen voor de doelgroep senioren van rond de 70m2 terug bouwen in het complex.
11. Het plan dient te voldoen aan de wettelijke, regionale en gemeentelijke eisen en normen, inclusief klimaatneutraal en klimaatadaptief - en natuurinclusief bouwen.

Naast deze uitgangspunten stimuleert Zaanstad circulair bouwen en stimuleert specifiek het gebruik van hout. In MRA verband hebben de gemeente Zaanstad en Parteon o.a. de Green Deal Houtbouw getekend in oktober 2021.

Het is van belang aandacht te besteden aan de architectenkeuze. De architect dient gevoel te hebben voor compositie met sociale cohesie, stedenbouw, groen en een hedendaagse vertaling van de benoemde waarden vanuit cultuurhistorie. De gemeente ziet een rol mee te adviseren in de architectenkeuze. Uitgangspunt is dat Parteon en de gemeente gezamenlijk criteria voor een architect opstellen en uiteindelijk maakt Parteon de keuze.

5. Een eerste risico analyse

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregel
Onvoldoende draagvlak van de huidige bewoners en omwonenden	Gedwongen verhuizen brengt vaak sociale en psychische problemen met zich mee. Iemand moet zijn thuis verlaten en de sociale structuur wordt opgebroken. Ook verandert de omgeving voor de omwonenden.	Vanuit Parteon dient een zorgvuldig communicatie- en verhuistraject te worden gevolgd. Zij hebben hiervoor een sociaal plan en hanteren de Kaderafspraken Zaanstreek 2020-2024. Een medewerker van Parteon licht tijdens individuele huisbezoeken de plannen en het sociaal plan toe. Tevens is deze medewerker een aantal uur per week aanwezig in een leegstaande woning om bewoners te helpen. Daarbij start Parteon in samenwerking met de gemeente een participatietraject voor bewoners en omwonenden.
Ruimtelijke kwaliteit onvoldoende	Onvoldoende ruimtelijke kwaliteit in de stedenbouwkundige opzet.	Gemeente adviseert Parteon een architect te selecteren die zich bewust is van de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische waarden en van de wensen van de bestaande en toekomstige bewoners en deze zo goed mogelijk kan vertalen in een ontwerp. Opstellen van een ruimtelijk programma van eisen en betrokkenheid vanuit stedenbouw en supervisie MAAK.Noord.
Verliezen van bestaande sociale structuur door de stedenbouwkundige opzet	De complexen kennen een bestaande sociale structuur welke, in ieder geval tijdelijk, bij sloop-nieuwbouw verdwijnt.	Faciliteren van deze sociale structuur door middel van een zorgvuldig participatie traject en in de eventueel nieuwbouw middelen beschikbaar stellen voor het terugbrengen of herdefiniëren van deze sociale cohesie. Kies hiervoor ook een architect die in staat is de wensen van

		de doelgroep zo veel mogelijk te vertalen in de nieuwbouw.
Verlies van cultuurhistorische identiteit en waarden	Door sloop verliest Zaanstad een unieke cultuurhistorische waarde en identiteit.	Door de uitgangspunten te benoemen in deze startnotitie en het RPvE waarborgen we de identiteit en waarden. Ook Supervisie MAAK.Noord ziet hier op toe.

6. Communicatie, participatie en planning

6.1. Communicatie en participatieproces

Zaanstad maken we samen. Daarom hebben de gemeente en Parteon naar elkaar uitgesproken dat er nauw samengewerkt gaat worden om het participatieproces vorm te geven en te doorlopen. De verantwoordelijkheid voor de communicatie en participatie ligt bij Parteon. Het participatieproces wordt opgestart nadat deze startnotitie wordt vastgesteld en de intentieovereenkomst is getekend.

Uitgangspunten voor het communicatie- en participatieproces zijn:

- De bewoners informeren over de behandeling van deze startnotitie in de raad.

- Gezamenlijk optreden van Parteon en de gemeente in het opzetten van de participatie met als verantwoordelijke Parteon. Het Zaans Participatieprotocol blijft het uitgangspunt:

  <u>Stap 1: omgeving in beeld.</u>
  Om de omgeving in kaart te brengen maakt Parteon i.s.m. gemeente een analyse van de belanghebbenden en hun belangen.

  <u>Stap 2: ga in gesprek en maak goede afspraken</u>
  Als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek wordt na vaststelling van de startnotitie een bewonersavond georganiseerd voor bewoners en omwonenden over de start van het project. Het doel van de avond is de aanwezigen te informeren over het planproces en het participatieproces. Specifiek doel is ook toe te lichten waarom er is gekozen voor sloop-nieuwbouw en verdichting. Er wordt ook een oproep gedaan voor een klankbordgroep zodat de bewoners samen met de huidige bewonerscommissie mee kunnen denken over de planuitwerking. De informatie en oproep wordt ook via de projectenpagina van Parteon en MAAK.Noord gedeeld.
  Samen met de bewonerscommissie en de klankbordgroep gaan we aan de slag met het haalbaarheidsonderzoek en het Ruimtelijk Programma van Eisen.
  Tijdens een tweede algemene bijeenkomst wordt het concept Ruimtelijk Programma van Eisen gepresenteerd aan zoveel mogelijk bewoners en omwonenden. Reacties en adviezen worden dan opgehaald (trede 3 Adviseren).

  <u>Stap 3: delen, uitwerken en toetsen</u>
  Reacties en adviezen worden in drie kolommen verwerkt, zodat bij elke reactie staat aangegeven of de reactie is verwerkt en zo ja hoe. Als een reactie niet wordt verwerkt staat aangegeven waarom dit niet is gebeurd.

  <u>Stap 4: eventuele aanpassing</u>
  Naar aanleiding van stap 3 kunnen we de plannen aanpassen en zullen we dit weer delen met de belanghebbenden.

- Na het vaststellen van het RPvE wordt verder gewerkt aan een definitief ontwerp wordt de juridisch planologische procedure doorlopen. Ook in deze fase wordt afgestemd met de klankbordgroep en bewonerscommissie.

- *Democratische waarden*
  Het is belangrijk dat een participatieproces bijdraagt aan een democratische besluitvorming. Het proces moet dan ook democratisch ingericht zijn. Bij de participatie voor de volgende fase, het haalbaarheidsonderzoek en het opstellen van het Ruimtelijk programma van eisen, is dat ons uitgangspunt en dat doen we als volgt:
  - Alle belanghebbenden worden uitgenodigd voor het participatieproces. Dat doen we zoveel mogelijk met de bestaande communicatiemiddelen van MAAK.Noord en Zaanstad.
  - We zorgen dat het proces voor iedereen toegankelijk is: iedereen kan meedoen.
  - De uitkomst van het participatietraject wordt gedeeld met de deelnemers en alle belanghebbenden en bestuurders.

- Parteon hanteert een sociaal plan op basis van de Kadersafspraken voor de verhuizing van haar bewoners. Naast deze afspraken, gaan we in gesprek met de bewoners over hun wensen m.b.t. de nieuwbouw. Bewoners hebben recht op terugkeer, voorwaarden voor terugkeer worden in overleg met de bewonerscommissie opgenomen in het sociaal plan.

- Aanbevolen wordt een architect te selecteren die werkt met respect voor de bestaande stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden en met respect voor de wensen van de bestaande en toekomstige bewoners/doelgroep.

- Het college en de raad wordt bij het vaststellen van het RPvE ook geïnformeerd over de participatie via een participatiedocument.

6.2. Plaberum

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

1. Initiatieffase (eindproduct: een goedgekeurde startnotitie)		
Product	**Bevoegdheid**	**Planning**
• Startnotitie	B&W Raad	Q3 2022
2. Definitiefase (eindproduct: Ruimtelijk Programma van Eisen)		
• Intentieovereenkomst • Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) en participatiedocument	Combistaf Bouwen B&W (besluit) Raad (raadsinformatiebrief)	Q4 2022 Q1 2023
3. Ontwerpfase (eindproduct: Ruimtelijk Plan)		

• Anterieure overeenkomst • Ruimtelijk plan (VO, DO)	Combistaf Bouwen B&W	
4. Uitvoeringsfase (technische voorbereiding)		
• Juridisch- planologische procedure (bestemmingsplan of afwijking omgevingsvergunning uitgebreide procedure) • Uitvoering bouw	B&W en Raad Raad (raadsinformatiebrief)	
5. Beheerfase		
• Eigenaar blijft verantwoordelijk voor beheer		