



STARTNOTITIE

De Beren, Krommenie



Opdrachtgever	Andjela Kraljevic
Opdrachtnemer	Marcel Dingemans
Datum	17 april 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Huidige situatie
 - 2.1. Plangebied en eigendom
 - 2.2. Vigerend planologisch kader
 - 2.3. Overige beleidskaders
3. Het initiatief
 - 3.1 Aanleiding
 - 3.2 Omschrijving
 - 3.3 Kaartje/verbeelding
4. Uitgangspunten en ambities
 - 4.1. Verstedelijking
 - 4.2. Duurzaamheid
 - 4.3. Kansengelijkheid
 - 4.4. Veiligheid
 - 4.5. Gezondheid
 - 4.6. Economie
5. Uitdagingen en risico's
Dit kan in de vorm van tekst, maar ook als tabel
6. Proces en participatie
 - 6.1. Communicatie en participatie
 - 6.2. Besluitvorming
 - 6.3. Planning en vervolg
7. Financiën

1. Inleiding

Parteon is eigenaar van drie flats met 358 sociale huurwoningen aan de Grote en Kleine Beer in Krommenie. Omdat deze flats bijna 50 jaar oud zijn, is Parteon voornemens deze flats de komende jaren te verduurzamen. Vanwege de grote behoefte aan woningen en realisatie hiervan zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied, is door Parteon tevens onderzocht waar bij de flats aan de Grote en Kleine Beer extra woningen toegevoegd kunnen worden. Dit heeft Parteon in mei-juni 2022 in gesprek met de omgeving gedaan.

Hieruit is een voorkeursvariant naar voren gekomen, dat bestaat uit het optoppen van twee flats over één laag. In totaal zouden dan 42 woningen toegevoegd kunnen worden van ongeveer 48 m² BVO. Daarnaast heeft Parteon een extra variant ingediend, op het moment dat er nog ruimte is qua parkeren. Dit scenario gaat uit van het uitplinten van enkele flatgebouwen door het plaatsen van woningen over één laag voor de dichte plinten. Hiermee zouden dan nog maximaal 45 woningen toegevoegd kunnen worden van ongeveer 50 m² BVO.

Voor beide varianten is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een quickscan. Hieruit is gebleken dat de variant 'optoppen' het meest kansrijk is. Met een relatief beperkte invloed op de omgeving kunnen woningen in deze variant toegevoegd worden. Aandachtspunt is een zorgvuldige oplossing voor het parkeren. Impact op het groen moet minimaal zijn en/of worden gecompenseerd met kwalitatieve verbeteringen van de openbare ruimte. De variant 'uitplinten' is niet kansrijk, omdat hiermee een te grote aantasting van het waardevolle groen rondom de flats plaatsvindt en daar het minste draagvlak voor is. In deze startnotitie wordt daarom niet verder ingegaan op de variant 'uitplinten'.

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

Deze startnotitie heeft de volgende doelen:

1. Het informeren van het college en de raad over het voorgenomen initiatief voor de locatie De Beren in Krommenie, waarbij de variant 'optoppen' als kansrijk gezien wordt door de gemeente.
2. Het vastleggen van de uitgangspunten waarmee het initiatief verder wordt ontwikkeld.
3. Het beschrijven van de manier waarop participatie in dit project heeft plaatsgevonden en hoe deze verder vorm krijgt.
4. Het beschrijven van het proces waarlangs het project vorm krijgt en op welke manier het college en de raad betrokken worden.

2. Huidige situatie

2.1 Plangebied en eigendom

De grond onder de flats en de garageboxen is van Parteon. De openbare ruimte erom heen is van gemeente Zaanstad, zie figuur 1.

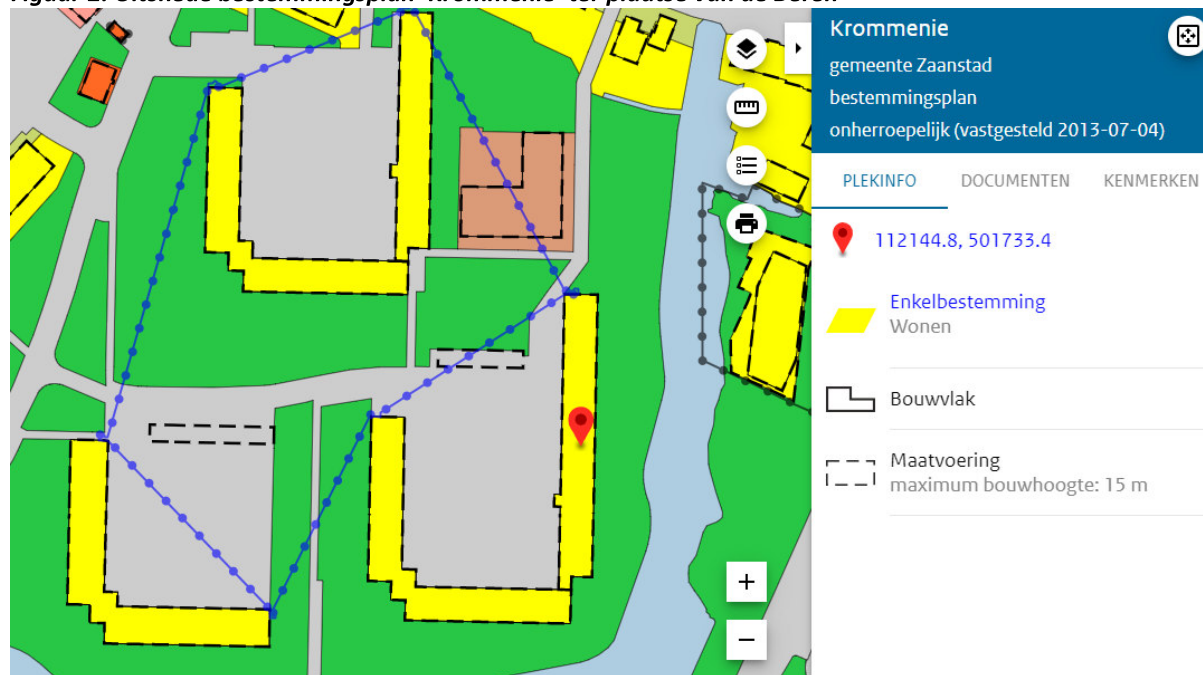
Figuur 1: Eigendomssituatie rondom De Beren



2.2 Vigerend planologisch kader

De flats aan de Beren zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Krommenie'. Daarin hebben beide flats, waar de optopping beoogd is, de bestemming 'Wonen' met een maximum bouwhoogte van 15 meter. Met het optoppen van deze twee flats met één laag met woningen wordt een hogere hoogte gerealiseerd dan 15 meter, waardoor een planologische procedure nodig is om de plannen van Parteon mogelijk te maken. Een uitsnede van het bestemmingsplan 'Krommenie' ter plaatse van De Beren is weergegeven in figuur 2.

Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Krommenie' ter plaatse van de Beren



2.3 Overige beleidskaders

De volgende beleidskaders zijn van toepassing op de plannen van Parteon voor de Beren:

- Perspectief MAAK Noord (2021/12774)
- Metselen aan het Zaans Mozaïek – actualisatie woonvisie 2019 en de Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024
- Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen
- MRA Basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0
- Bomenbeleidsplan 2020-2050 (2022/30166)
- Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad 2020-2024 (2019/25035)
- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026 (2021/5745)
- Omgevingsverordening Noord-Holland 2022
- Groen- en Waterplan gemeente Zaanstad (2018/36243)
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 (2015/275485)
- Zaans Mobiliteitsplan (2021/6982)

3 Het initiatief

3.1 Aanleiding

Parteon is eigenaar van drie flats met 358 sociale huurwoningen aan de Grote en Kleine Beer in Krommenie. Omdat deze flats bijna 50 jaar oud zijn, is Parteon voornemens deze flats de komende jaren te verduurzamen. Vanwege de grote behoefte aan woningen en realisatie hiervan zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied, is door Parteon tevens onderzocht waar bij de flats aan de Grote en Kleine Beer extra woningen toegevoegd kunnen worden. Dit heeft Parteon in mei-juni 2022 in gesprek met de omgeving gedaan.

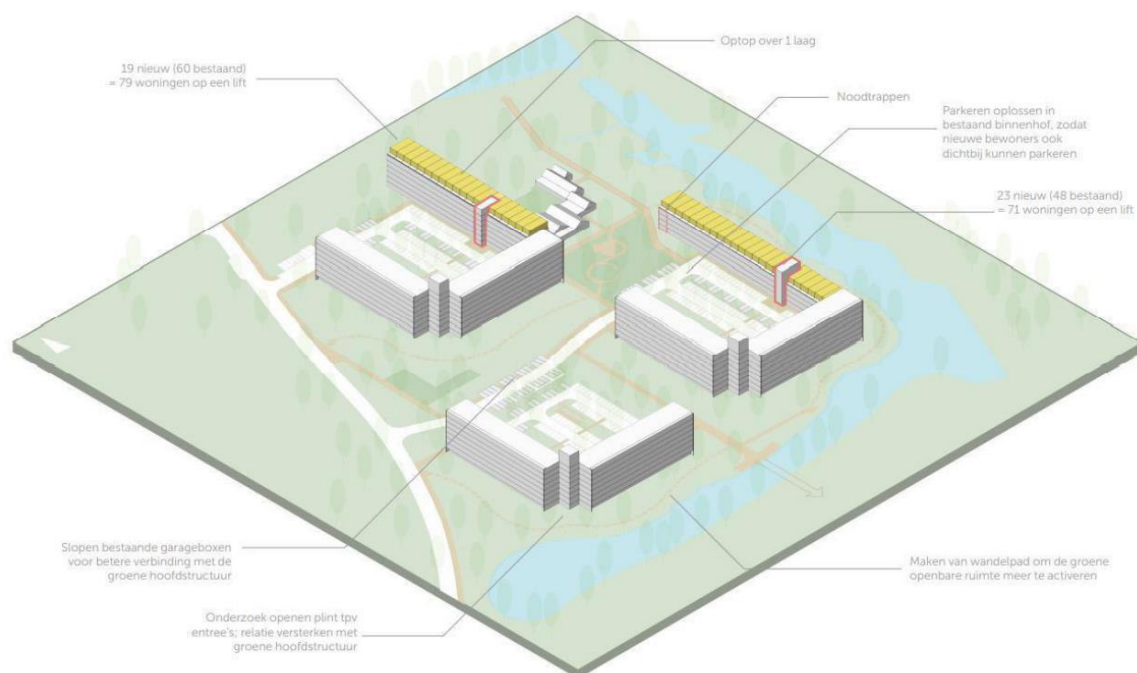
3.2 Omschrijving

Het initiatiefvoorstel van Parteon omvat een voorkeursvariant en een extra variant.

Voorkeursvariant: optoppen met 42 woningen

De voorkeursvariant bestaat uit het optoppen van twee flats over één laag. In totaal zouden dan 42 woningen toegevoegd kunnen worden van ongeveer 48 m² BVO. In figuur 3 is de voorkeursvariant weergegeven.

Figuur 3: Voorkeursvariant 'optoppen'



Extra variant: uitplinten met 45 woningen

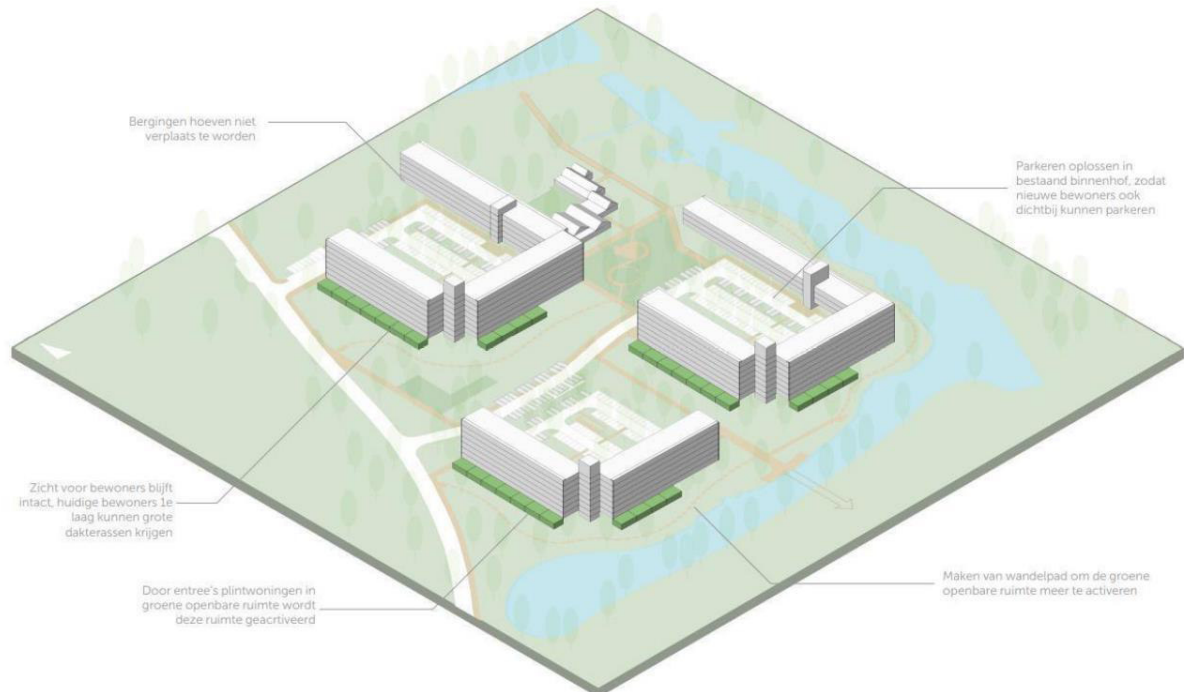
Daarnaast heeft Parteon een extra variant uitgewerkt, op het moment dat er nog ruimte is qua parkeren. Dit scenario gaat uit van het uitplinten van enkele flatgebouwen door het plaatsen van woningen over één laag voor de dichte plinten. Hiermee zouden dan nog maximaal 45 woningen toegevoegd kunnen worden van ongeveer 50 m² BVO. In figuur 4 is de variant 'uitplinten' weergegeven.

Oplossing parkeren

Het toevoegen van woningen houdt ook in dat er (waarschijnlijk) extra parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Voor toevoegen van extra parkeerplaatsen zijn de volgende opties voorgesteld door Parteon:

- Garageboxen vervangen door parkeerplaatsen
- Nieuwe parkeerplaatsen inpassen in de huidige parkeerhoven
- Toevoegen van parkeerplaatsen aan de straat

Figuur 4: Extra variant 'uitplinten'



In figuur 5 zijn de voorgestelde parkeeroplossingen weergegeven.

Figuur 5: Voorgestelde parkeeroplossingen



4 Uitgangspunten en ambities

Voor dit initiatief is voor beide varianten een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een quickscan. Hieruit is gebleken dat de variant 'optoppen' kansrijk is, dat kan passen binnen de wettelijke kaders en beleidsuitgangspunten van de gemeente Zaanstad. De variant 'uitplinten' is niet kansrijk, omdat hiermee een te grote aantasting van het waardevolle groen rondom de flats plaatsvindt en daar het minste draagvlak voor is. Op de variant 'uitplinten' wordt daarom niet verder ingegaan in deze startnotitie.

Vanuit de verschillende vakdisciplines zijn voorwaarden, ambities, uitgangspunten en onderzoeksaanbevelingen meegegeven voor de verdere planuitwerking van de variant 'optoppen'. Deze zijn hieronder per strategische opgave en speerpunt voor MAAK Noord weergegeven.



4.1 Verstedelijking

Bereikbaarheid verbeteren en parkeerdruk terugdringen (S1)

- Er dienen in principe 0,8 parkeerplaatsen per woning voor auto's toegevoegd te worden. Als blijkt uit een parkeerdrukonderzoek dat er overcapaciteit is aan parkeerplaatsen op maatgevende momenten, dan is het mogelijk om een lager aantal parkeerplaatsen toe te voegen.
- Er dienen 2,3 fietsparkeerplaatsen per woning gerealiseerd te worden, 2 per woning voor bewoners en 0,3 per woning voor bezoekers.

Versterken cultuurhistorie en landschap (S2)

- Een zorgvuldige inpassing van de (eventueel) extra te realiseren parkeerplaatsen is noodzakelijk. Impact op het groen moet minimaal zijn en/of worden gecompenseerd met kwalitatieve verbeteringen van de openbare ruimte.
- De garageboxen vormen een visuele barrière tussen het groen en de parkeerplaatsen, waarmee de binnenhoven ingekaderd worden. Vervanging van de garageboxen voor een andere functie is mogelijk, mits de binnenhoven ingekaderd blijven.
- Er is geen archeologisch onderzoek nodig.

Nieuwbouw van woningen voor diversiteit en doorstroming (S3)

- Woningbouw is gewenst. Minimaal 30% van de te realiseren woningen dient te bestaan uit sociale huur.
- Een groot deel van de huidige bewoners in de flats aan de Beren bestaat uit senioren. De beoogde doelgroep van de toe te voegen woningen zijn (werkende) jongeren.



4.2 Duurzaamheid

Energie, warmte en fundering

- Verplichting vanuit de Wet Voortgang Energietransitie tot het bouwen van aardgasvrije woningen.
- Onderzocht dient te worden of de nabijheid van open water als aquathermiebron gebruikt kan worden, welke kan dienen als voeding en balancerend van een WKO-systeem ter verwarming en koeling van de bestaande en nieuwe woningen.

Duurzaamheid
speerpunten MAAK.Noord:

D1 kwaliteit en duurzaamheid: energie, warmte en fundering Score

D2 kwaliteit en duurzaamheid: materialen en grondstoffen Score

D3 kwaliteit en duurzaamheid: klimaatadaptatie openbare ruimte en gebouwen Score

- Toekomstige plannen voldoen aan de BENG-norm. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Onderzocht wordt of de ENG-norm haalbaar is. ENG staat voor Energie Neutrale Gebouwen.
- Minimaal 20% van de nieuw aan te leggen openbare parkeerplaatsen dienen gereed gemaakt te worden voor elektrisch laden met een aansluitwaarde van minimaal 24KW.

Materialen en grondstoffen

- Onderzocht dient te worden of de woningen door middel van houten skeletbouw gerealiseerd kunnen worden volgens de MRA houtbouw convenant definitie, waarbij het volume van de draagconstructie minimaal 65% biobased voor gestapelde woningbouw onder tien lagen.
- Afvalinzameling van huishoudelijk afval moet voldoen aan het Uitvoeringsbesluit Afvalstoffenheffing.

Klimaatadaptatie openbare ruimte en gebouwen

- Quickscan flora en fauna is noodzakelijk.
- Er dient zoveel mogelijk natuurinclusief gebouwd te worden.

- Het in een vroeg stadium laten berekenen en toetsen van de stikstofuitstoot van het project met behulp van een Aerius-berekening door een daarvoor gekwalificeerd bedrijf is van groot belang voor het inzichtelijk maken van de haalbaarheid.
- De ontwikkeling dient te voldoen aan de MRA Basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0, Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024, Bomenbeleidsplan 2020-2050, Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad 2020-2024 en het Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026. In de toelichting van het Ruimtelijk Programma van eisen dient beschreven te worden hoe in de ontwikkeling rekening gehouden wordt met de risico's op klimaatverandering (wateroverlast, overstroming, hitte en droogte).

4.3 Veiligheid

Vergroten sociale veiligheid

- Er vindt beperkte overlast van hangjongeren plaats op een aantal plekken aan de Kleine Beren. Samen met Parteon dient een alternatieve plek gezocht te worden voor de jongeren, zonder dat ze overlast veroorzaken voor de omgeving.

Veiligheid
speerpunten MAAK.Noord:

V1 kwaliteit en duurzaamheid: vergroten sociale veiligheid Score



Gezondheid
speerpunten MAAK.Noord:

G1	maatschappelijke kracht: bewegen in de openbare ruimte	Score	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	maatschappelijke kracht: goed gebruik sportaccommodaties	Score	<input type="checkbox"/>
G3	maatschappelijke kracht: versterken gezondheid en zorg	Score	<input type="checkbox"/>

4.4 Gezondheid

Bewegen in de openbare ruimte

- Onderzocht dient te worden of de belevingswaarde van het groen geactiveerd kan worden, bijvoorbeeld met een struinpad, vissteiger of zitbankjes.

Goed gebruik van sportaccommodaties

Niet van toepassing.

Versterken gezondheid en zorg

- Uit een eerste berekening blijkt dat vanwege het wegverkeerslawaai op de oostgevel van de woningen die wordt opgetopt op de Grote Beer een geluidsbelasting kunnen hebben van 49 als gevolg van de Rosariumlaan. Dit is boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar onder de grenswaarde van 63 dB. Aanvullend akoestisch onderzoek is nodig naar de geluidbelasting van wegverkeer op iedere woning om te bepalen voor welke woningen een hogere waarde geluid nodig is. Daarbij dient dan wel voldaan te worden aan het Zaans geluidsbeleid.
- Geur, luchtkwaliteit, elektromagnetische straling en Schiphol geven geen belemmeringen.

4.5 Economie

Wormerveer als focusgebied voor toerisme (E1)

Niet van toepassing.

Modernisering bedrijventerreinen en winkelcentra (E2)

Niet van toepassing.

Samengaan wonen en werkgelegenheid (E3)

- Onderzocht dient te worden of werken in de plint toegevoegd kan worden.
- Als de garageboxen gesloopt worden, dan is het toevoegen van voorzieningen/werkfuncties op deze locatie denkbaar.



Economie
speerpunten MAAK.Noord:

E1	Wormerveer als focusgebied voor toerisme	Score	<input type="checkbox"/>
E2	moderniseren bedrijventerreinen en winkelcentra	Score	<input type="checkbox"/>
E3	samengaan wonen/werken - werkgelegenheid	Score	<input checked="" type="checkbox"/>



Kansengelijkheid

speerpunten MAAK.Noord:

K1	maatschappelijke kracht: onderwijs en voorzieningen	Score	<input type="text"/>
K2	maatschappelijke kracht: netwerken en communities	Score	<input type="text"/>

4.6 Kansengelijkheid

Onderwijs en voorzieningen (K1)

- Als de garageboxen gesloopt worden, dan is het toevoegen van onder andere maatschappelijke voorzieningen op deze locatie denkbaar (zie ook onder E3).

Netwerken en communities (K2)

Niet van toepassing.

5. Uitdagingen en risico's

Extra parkeerplaatsen leiden mogelijk tot aantasting waardevolle groen.

Voor de 42 extra woningen zijn in principe 34 extra parkeerplaatsen (0,8 parkeerplaats per woning) nodig in de openbare ruimte. De kans is aanwezig dat hiervoor een deel van het groen opgeofferd moet worden. De aanwezige groenstructuur is echter één van de kwaliteiten van dit gebied. De grootste uitdaging voor de verdere uitwerking van de plannen is het realiseren van extra parkeerplaatsen met een zo min mogelijke aantasting van het groen. En als er groen opgeofferd moet worden, dan is het wenselijk om dit te compenseren door elders het groen c.q. de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls te geven.

Parteon heeft inmiddels een onderzoek laten uitvoeren om de parkeerdruk in kaart te brengen. Uit dit onderzoek blijkt dat de volledige parkeercapaciteit in het gebied nu voor 67% wordt gebruikt. Hiermee is de maximale bezettingsgraad van 80 % om gebruik te kunnen maken van de POOS-regeling (parkeren op openbare straat) nog niet bereikt. In de haalbaarheidsfase gaat Parteon samen met gemeente Zaanstad en bewoners in gesprek voor een gedragen parkeeroplossing.

6. Proces en planning

6.1 Communicatie en participatie

Zaanstad maken we samen. Daarom werken Parteon en de gemeente Zaanstad nauw samen om het participatieproces vorm te geven en te doorlopen. De verantwoordelijkheid voor de communicatie en participatie ligt bij de woningcorporatie. Het participatieproces is door Parteon al opgestart in mei en juni 2022 door middel van een algemene bijeenkomst en enkele participatiesessies. Daarbij heeft Parteon al de belangen, wensen en zorgen van de huidige bewoners van de flats aan de Beren in beeld gebracht. De opbrengsten van deze participatiesessies hebben geleid tot het initiatiefvoorstel om door middel van het optoppen van twee flats 42 woningen te kunnen toevoegen.

Uitgangspunten voor het verdere communicatie- en participatieproces zijn:

- De huidige bewoners van de flats aan de Beren informeren over de behandeling van deze startnotitie in de raad.
- Het participatieniveau is 'Adviseren'. Dit houdt in dat alle belanghebbenden kans hebben om hun wensen, belangen en zorgen te delen met de gemeente. De gemeente zal zo goed mogelijk luisteren naar de inbreng van belanghebbenden en de verschillende belangen wegen met elkaar. De gemeenteraad neemt uiteindelijk de beslissing over de plannen. Hierbij dient goed zichtbaar gemaakt te worden wat de reacties van belanghebbenden zijn, hoe hier mee omgegaan is en waarom.
- Gezamenlijk optreden van Parteon en de gemeente in het opzetten van de participatie met als verantwoordelijke de woningcorporatie. Het Zaans Participatieprotocol blijft het uitgangspunt.
- Door Parteon is in mei-juni 2022 al in meerdere bewonersbijeenkomsten het gesprek gevoerd met bewoners van de flats aan de Grote en Kleine Beer over het toevoegen van extra woningen. Door Parteon werd in eerste instantie voorgesteld om ter plaatse van de bestaande garageboxen woningen toe te voegen. Veel bewoners waren bij de eerste presentatie van de plannen niet tevreden over zowel deze locatie als het algemene idee van extra woningen bij de huidige flats. Deze variant is daarom niet verder uitgewerkt door Parteon. Tijdens de bijeenkomsten werden zowel de variant 'optoppen' als de variant 'uitplinten' genoemd als mogelijke optie voor het toevoegen van woningen. Op basis daarvan heeft Parteon een initiatiefvoorstel ingediend bij de gemeente. Bij de drukbezochte inloopavond in november 2022 bleek er vanuit bewoners het meeste draagvlak te zijn voor de variant 'optoppen'. Voor de variant 'uitplinten' was er weinig draagvlak, vanwege het uitzicht, zorg over overlast en het verdwijnen van teveel groen. Op www.deberenkrommenie.nl staan onder andere de verslagen van de inloopavonden en meedenksessies.
- Het proces na vaststelling van de startnotitie ziet er als volgt uit:

Stap 1: Bewoners worden geïnformeerd over vaststelling startnotitie

Vanwege het uitgebreide participatietraject dat Parteon in 2022 heeft gevoerd, wordt na vaststelling van de startnotitie volstaan met een brief naar bewoners, ondernemers en omwonenden van de flats aan de Grote en Kleine Beer. In deze brief wordt toegelicht dat de startnotitie is vastgesteld en dat zodra een concept RPvE gereed is, de omgeving weer betrokken wordt bij de planvorming.

Stap 2: Informatiebijeenkomst over het concept RPvE

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

Stap 3: Reacties uitwerken en toetsen

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

Stap 4: Eventuele aanpassing van de plannen

Naar aanleiding van stap 3 kunnen de plannen eventueel aangepast worden. De aangepaste plannen zullen weer gedeeld worden met de belanghebbenden.

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

6.2 Besluitvorming

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

Tabel 1: Besluitvorming

1. Initiatiefase (eindproduct: een goedgekeurde startnotitie)	
Product	Bevoegdheid
• Startnotitie	Gemeenteraad
2. Definitiefase (eindproduct: Ruimtelijk Programma van Eisen)	
• Intentieovereenkomst	Combistaf Bouwen
• Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE)	B&W (besluit) Gemeenteraad (raadsinformatiebrief of zienswijze bij afwijken uitgangspunten startnotitie)
3. Ontwerpfase (eindproduct: planologisch besluit)	
• Anterieure overeenkomst	Combistaf Bouwen
• Planologische procedure (afhankelijk van de Omgevingswet)	B&W/Gemeenteraad ¹

¹ Afhankelijk van voor welke procedure gekozen wordt onder de Omgevingswet.

7. Financiën

Intentieovereenkomst

Na het vaststellen van de startnotitie zal een intentieovereenkomst met Parteon worden gesloten over de ambtelijke kosten die de gemeente maakt in de definitiefase om te komen tot een Ruimtelijk Programma van Eisen.

Anterieure overeenkomst

Na vaststelling van het Ruimtelijk Programma van Eisen wordt een anterieure overeenkomst gesloten met Parteon, waarin onder andere de volgende financiële afspraken worden gemaakt:

- Ambtelijke plankosten gebaseerd op de landelijke Plankostenscan
- Kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte
- Alle eventuele planschade als gevolg van de benodigde wijziging van het Omgevingsplan is voor rekening van de initiatiefnemer.