STARTNOTITIE

Festina Lente Assendelft

MAAK.**Noord**
Beemsterstraat 25 t/m 61

Versie	24 oktober 2022
Opsteller	Puck Kole (procesmanager stedelijke ontwikkeling)

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Huidige situatie 3
2.1 Plangebied en eigendomskaart 3
2.2 Beleidskaders 4
2.3 Vigerend bestemmingsplan 4
3. Beschrijving van het initiatief 5
4. Uitgangspunten en ambitie 6
4.1 Verstedelijking/ruimtelijke structuur 6
4.2 Duurzaamheid 7
4.3 Veiligheid 7
4.4 Gezondheid 7
4.5 Economie 7
4.6 Kansengelijkheid 7
5. Een eerste risicoanalyse 8
6. Proces en organisatie 9
6.1 Planologisch juridisch proces 9
6.2 Communicatie en participatieproces 9
6.3 Organisatie 10
7. Besluitvorming 10
8. Financiën 11
9. Bijlagen 11
Bijlage 1: Resultaten Quickscan analyse .....
Bijlage 2: Participatieprotocol .....
Bijlage 3: Bewonersbrief startnotitie .....

1. Inleiding

Woningcorporatie Woonzorg Nederland heeft als eigenaar van het pand, samen met huurder Evean, plannen voor sloop-nieuwbouw van het complex Festina Lente. Het bestaande complex is steeds minder geschikt voor het aanbieden van goede zorg door medewerkers aan steeds minder mobiele en meer hulp behoevende, vaak dementerende ouderen in hun laatste levensfase.

Door middel van de startnotitie wordt de gemeenteraad vroegtijdig geïnformeerd en kan zij vroegtijdig uitgangspunten en richting mee geven bij de verdere uitwerking van de ruimtelijke ontwikkeling. De startnotitie heeft verder de volgende doelen:
1. Het vastleggen van de uitgangspunten en ambities waarbinnen het initiatief kan worden ontwikkeld zodanig dat dit een bijdrage levert aan de strategische opgaven van de stad.
2. Het beschrijven van het proces waarlangs het project vorm krijgt.
3. Het beschrijven van de manier waarop participatie in dit projecten vorm krijgt.

2. Huidige situatie

2.1 Plangebied en eigendomskaart

Het initiatief van Festina Lente omvat het gebied binnen de Beemsterstraat, Vlietlaan, Hornlaan en Delftsingel. Het huidige verzorgingshuis Festina Lente, bouwjaar 1971, staat in een jaren-60 woonwijk. De wijk ligt tussen de Dorpsstraat en de Delft. Het stratenpatroon en de oriëntering van de woningen volgen de richting van het slagenlandschap. Loodrecht op het oude slotenpatroon loopt de Beemsterstraat, deze vormt de ruggengraat van de wijk. Het verzorgingstehuis staat gedraaid ten opzichte van de wijk. Mede door zijn vorm is het gebouw omzoomd door een ruime groene ruimte. Het groen op deze plek is grotendeels openbaar en heeft een openbaar karakter. Aan de Hornlaan en Delftsingel staan grondgebonden woningen, vrijstaand en sommige geschakeld. Aan de zuidwestzijde van het complex staan in het verlengde van de Vlietstraat woningen met de achterzijde richting het verzorgingscomplex. Tussen deze woningen en Festina Lente ligt open water met groene oevers (deels in eigendom van de gemeente).

Afbeelding: luchtfoto ligging Festina Lente in de wijk

Op onderstaande afbeelding is de eigendomssituatie schetsmatig weergeven. Het gebied binnen de rode lijn is in eigendom van Woonzorg. Het gebied binnen de paarse lijn is eigendom van de gemeente en in erfpacht uitgegeven aan Woonzorg. Het gebied daarbuiten is in eigendom van de gemeente.

Afbeelding: Eigendomskaart Woonzorg (schetsmatig)

2.2 Beleidskaders

Onder meer de volgende beleidskaders zijn relevant:

- Perspectief MAAK.Noord 2021/12774
- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Erfgoedstrategie Zaanstad (2019-2023)
- Uitvoeringsnota parkeren 2016, 2015/275485
- Maak Zaanstad, 2016/112587
- 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
- Zaans Mobiliteitsplan 2021, 2021/6982
- Kader parkeergarages
- De MRA Basisveiligheidsniveaus klimaatbestendige nieuwbouw v3.0

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor dit gebied geldt de beheer verordening Centrum Assendelft, met onderstaande bestemmingskaart. De oranje markering draagt de functie “maatschappelijke doeleinden”, bestemd voor maatschappelijke voorzieningen.

Afbeelding: bestemmingskaart

3. Beschrijving van het initiatief

Woonzorg heeft aan de hand van enkele globale modellen haar intenties aan de gemeente voorgelegd. Het betreft een initiatief voor sloop-nieuwbouw van het bestaande zorgcomplex (excl. de 12 appartementen en 6 woningen). Het beoogde programma bestaat uit ca. 80 tot 90 nieuwe zorgeenheden. Op termijn, wanneer de bestaande woningen op het terrein aan vervanging toe zijn, is de wens om woningen en een ontmoetingsruimte toe te voegen. Het uiteindelijke programma zal afhangen van de stedenbouwkundige invulling. De realisatie van de 80 tot 90 zorgeenheden heeft voor Woonzorg de absolute urgentie.

	Huidig programma	Nieuw programma	Financieringsklasse nieuw
Gestapelde appartementen	12 (bestaand)	12 (bestaand)	Sociaal
Grondgebonden woningen	6 (bestaand)	6 (bestaand)	Sociaal
Zorgeenheden	90	Circa 80-90	Sociaal/WLZ

Tabel: beoogd programma ten opzichte van huidig programma

De doelgroep voor Festina Lente bestaat uit zorgbehoevende ouderen in hun laatste levensfase, vaak dementerend en niet zelfredzaam. Er is sprake van 24 uur/dag zorg. In het huidige zorgsysteem komen alleen ouderen met een zware zorgvraag in aanmerking voor een verpleeghuisplek. Het bestaande complex is voor deze doelgroep niet geschikt om te wonen en voor het personeel arbo-technisch niet voldoende om goed te kunnen werken en functioneren,

zo blijkt uit onderzoek door Woonzorg Nederland. Functioneel gezien is het niet mogelijk om het huidige gebouw geschikt te maken voor de zwaardere zorgfunctie, de vleugels zijn niet diep genoeg om goede zorggeschikte woningen met badkamers te realiseren.
Woonzorg Nederland wil graag hun zorg voor deze doelgroep optimaliseren en de zorgwoningen realiseren die meer voldoen aan de hedendaagse standaarden en behoeftes van de bewoners.

4. Uitgangspunten en ambitie

Voor dit initiatief is een eerste toets op wenselijkheid en haalbaarheid uitgevoerd namens verschillende vakdisciplines via de zogenoemde quickscan. In algemene zin is het integrale advies positief; nut en noodzaak van nieuwbouw wordt onderschreven en de gemeente ziet kansen voor verdere uitwerking van het plan. Daarbij zijn vanuit de verschillende vakdisciplines verschillende uitgangspunten en ambitie meegegeven voor de verdere planuitwerking. In deze paragraaf worden de meest belangrijke genoemd.

4.1 Verstedelijking/ruimtelijke structuur

- Aandacht voor de stedenbouwkundige invulling in relatie tot de afwijkende vorm/plek die het complex op dit moment inneemt in de stedenbouwkundige structuur van de wijk.
- Gebouw(en) verhoudt zich in schaal en volume tot de bebouwing van het dorp.
- Gebouw(en) staat vrij in het groen en zijn levendig alzijdig (geen achterkanten)
- Er wordt gevraagd om aandacht voor de stedenbouwkundige invulling van de nieuwbouw in relatie tot het groen. In dit geval: Het groen langs de Beemsterstraat raakt niet versnipperd en wordt geïntensiveerd (behoud van de groene hoofdstructuur), de groene beleving /openheid in de buurt in combinatie wat groen kan doen voor hittestress en het tegen gaan van verdroging.
- Een parkeerdrukmeting wijst uit dat er gebruik gemaakt kan worden van parkeerplekken in de openbare ruimte. Afhankelijk van het uiteindelijke programma wordt bepaald wat de exacte parkeernorm is en hoeveel parkeerplekken nodig zijn op eigen terrein. Parkeren wordt landschappelijk ingepast en zoveel mogelijk uit het zicht gerealiseerd.
- Sloop-nieuwbouw is een mogelijkheid. De bouwstructuur van het nieuwe pand voldoet aan de eisen kwalitatieve zorg en bijbehorende gebouwinrichting.
- Een cultuurhistorische verkenning is uitgevoerd door een onafhankelijk bureau. Het gebouw bezit volgens de conclusie van dit rapport een redelijke cultuurhistorische waarde, geringe architectuurhistorische waarde en geringe stedenbouwkundige waarde. Tussen de rechtlijnigheid van de naoorlogse bebouwing van de woonwijk is de opzet van het bejaardencomplex in kruisvorm atypisch en bijzonder. Kenmerkend is de toepassing van haaks op elkaar en vrij geplaatste vleugels, met veel daglicht in de appartementen en veel ruimte rondom voor tuinen en plantsoenen.
- De cultuurhistorische waarden van de locatie en de omgeving, zoals beschreven in de cultuurhistorische verkenning en aangevuld door team erfgoed van gemeente Zaanstad, worden zoveel mogelijk meegenomen in de uitwerking van het plan. In afstemming met de stedenbouwkundige van de gemeente Zaanstad wordt bij uitwerking van het RPvE rekening gehouden met de belangrijkste waarden:
  - de vrijstaande ligging met gedraaide oriëntatie ten opzichte van de wijk
  - aansluiting op groene as langs Beemsterstraat
  - gebouw ingepakt met groen
  - terugliggende hoofdontsluiting aan Beemsterstraat
  - zicht op (monumentale) bomen en water door bewoners en omgeving
  - moderne uitstraling gebouw (door bijvoorbeeld platte daken, horizontale raamstroken, inpandige balkons)

4.2 Duurzaamheid

- Verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.
- De reeds uitgevoerde Quickscan Flora en Fauna en bomeninventarisatie dienen door vakdeskundigen te worden gecontroleerd.
- Het in een vroeg stadium laten berekenen en toetsen van de Stikstofuitstoot van het project met behulp van een aeriusberekening door een daarvoor gekwalificeerd bedrijf is van groot belang voor het inzichtelijk maken van de haalbaarheid.
- Vanuit het gemeentelijk vastgestelde beleid "Groen en Waterplan Gemeente Zaanstad" dienen mogelijkheden voor het versterken van natuurwaarden te worden onderzocht.
- Er is op de huidige locatie meer waterbuffer nodig om wateroverlast te voorkomen.
- Lokaal onderzoek naar de exacte grondwaterstanden op locatie is wenselijk om een beter beeld te krijgen.
- Volgens de klimaateffectatlas is het gebied gevoelig voor bodemdaling (tot 2100 40 cm of meer), maar nader onderzoek is wenselijk gezien de grote verschillen die de klimaateffectatlas laat zien.
- Uit de gevoelstemperatuurkaart uit de klimaateffectatlas blijkt dat de gevoelstemperatuur kan oplopen tot 43 graden, maar dat er ook koelere plekken in de omgeving van het complex te vinden zijn. In het kader van hittestress dient de omvang van die koele (groene) plekken voldoende afgestemd te worden op de doelgroep.
- Er worden kansen gesignaleerd in groenplekken met schaduw, koele woningen, berging van piekbuien en aanvulling van grondwater.
- De mogelijkheid voor (gedeeltelijke) houtbouw dient onderzocht te worden.
- De nieuwbouw voldoet aan minimaal aan de BENG-normering. Verkend dient te worden of ENG-normering haalbaar is. De mogelijkheid van het toepassen van zonnepanelen op het dak dient onderzocht te worden.

4.3 Veiligheid

- Aandachtspunt: gasstation met veiligheidcirkel van 10 meter op het terrein

4.4 Gezondheid

- Op het eerste beeld zijn er geen zwaarwegende redenen om de ontwikkeling onhaalbaar te achten. Inzake de milieuthema's geluid, externe veiligheid, geur, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, de milieueffectrapportage (MER) verplichting, elektromagnetische straling vanwege hoogspanningslijnen en telecomantennes, opslag en aanbieding van huishoudelijk afval en lichthinder wordt verzocht de vervolgonderzoeken uit te (laten) voeren.

4.5 Economie

- Het voorgestelde initiatief wordt positief beoordeeld vanuit Economische Zaken
- Grondzaken geeft aan dat mogelijk grond van de gemeente nodig is voor de uitwerking van de plannen. Er zal een Anterieure Overeenkomst worden afgesloten met een grondverkoop hierin opgenomen

4.6 Kansengelijkheid

- In de verdere planvorming moet worden verkend wat de mogelijkheden zijn voor laagdrempelige maatschappelijke voorzieningen op de locatie.
- In de verdere uitwerking is een concreet verhuisplan voor de bewoners vereist. Hierover wordt ruim voorafgaand en tijdens de sloop nieuwbouw van het complex met de bewoners gecommuniceerd. Het doel is om de doelgroep van zware zorg zo min mogelijk te belasten.
- Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden volgt in de verdere uitwerking het precieze woningbouwprogramma. Dit geldt voor de zelfstandige woningen en dus niet voor

de zorgeenheden van Festina Lente. Het programma voldoet aan de minimumeisen zoals benoemd in het Coalitieakkoord (30% sociale huur en 30% woningen voor middeninkomens, afhankelijk van woningaantal).

5. Een eerste risicoanalyse

Het gezamenlijke doel van initiatiefnemer en de gemeente is te komen tot een goede stedenbouwkundige invulling, het aanbieden van kwalitatieve zorg met daarbij een duurzame woonomgeving. Bij de gemeente ligt de uitdaging om een haalbaar Ruimtelijk Programma van Eisen op te stellen voor de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft daarbij de uitdaging om alle uitgangspunten uit het Ruimtelijk Programma van Eisen te vertalen naar een ruimtelijk plan.

De voornaamste risico's voor de gemeente zijn:

Risico	Omschrijving	Beheersmaatregel
Ruimtelijke kwaliteit onvoldoende	Onvoldoende ruimtelijke kwaliteit in de stedenbouwkundige invulling van het perceel	Het gezamenlijk opstellen van een Ruimtelijk Programma van Eisen en voortdurende betrokkenheid vanuit stedenbouw
Verlies van kwalitatieve zorg	Afwezigheid van kwalitatieve zorg die aansluit bij de behoefte in de omgeving. In de huidige status is het gebouw ongeschikt voor de doelgroep van zware zorg	Door mee te werken aan dit project worden de faciliteren op orde gebracht en voldoen zij aan de huidige standaarden in de zorg.
Weinig draagvlak in de omgeving	Het plan sluit niet aan op de wensen vanuit de (directe) omgeving	In afstemming met de wijkmanager en communicatieadviseur wordt een participatieplan opgesteld door de initiatiefnemer waarbij de omgeving goed wordt meegenomen en er diverse participatiemomenten zijn waarbij sprake is van open uitnodiging en mogelijkheid om invloed uit te oefenen op de ruimtelijke plannen.
Marktomstandigheden (financiële haalbaarheid)	Door verslechterende marktomstandigheden (bijv. door stijgende rente en stijgende bouwkosten) kan het zijn dat het project financieel niet meer haalbaar is voor de initiatiefnemer	Woonzorg Nederland is een landelijke woningcorporatie voor senioren en financieel gezonde organisatie. Voor Woonzorg is het van essentieel belang om kwalitatieve woningen voor senioren aan te blijven bieden en hierin te investeren. De marktomstandigheden

		worden gemonitord. Tevens worden plankosten door gemeente Zaanstad voorafgaand aan elke fase inzichtelijk gemaakt en vastgelegd in een overeenkomst.

6. Proces en organisatie

6.1 Planologisch juridisch proces

Voor dit gebied geldt de beheer verordening Centrum Assendelft. Het vigerende bestemmingsplan is gedetailleerd gedefinieerd en het initiatief van Woonzorg past naar verwachting daar niet in. De mate waarin er van het bestemmingsplan wordt afgeweken is afhankelijk van welke modellen verder worden uitgewerkt. De te volgen procedure wordt in het vervolgtraject bepaald.

Nadat de Omgevingswet in werking treedt zijn er twee mogelijkheden:

1. afwijken via een zogenaamde omgevingsplan activiteit (vergelijkbaar met de huidige afwijkingsprocedure);
2. een wijzigingsbesluit t.o.v. het omgevingsplan (vergelijkbaar met de huidige bestemmingsplan wijzigingsprocedure).

6.2 Communicatie en participatieproces

In de praktijk kijken inwoners vooral naar de gemeente als het gaat om het beschermen van hun belangen. Daarom trekken we samen op met de ontwikkelaar bij bijeenkomsten. Zo kunnen we zo vroeg mogelijk belangen ophalen bij belanghebbenden. Op basis van een stakeholderanalyse maken we samen met de ontwikkelaar een procesontwerp voor de participatie. In dit procesontwerp maken we afspraken over de rollen, over wie op welk moment en op welk deelonderwerp mee kan doen, en wordt ook het participatieniveau volgens de Zaanse participatieladder vastgesteld. De uitkomst van het participatietraject wordt gedeeld met alle belanghebbenden en bestuurders.

De participatie en de communicatie worden in een vroeg stadium van het project opgestart; dit om alle omwonenden en overige belanghebbenden vroegtijdig ver het initiatief te informeren en bij het uitwerken van het plan te betrekken. Zo is er een brief naar de directe omwonenden gestuurd door Woonzorg initiatiefnemers te informeren over het parkeeronderzoek. Daarnaast zijn de bewoners vooruitlopend op deze Startnotitie geïnformeerd via een brief waarin wordt toegelicht wat de betekenis is van de startnotitie en dat ze worden betrokken bij het opstellen van de plannen. Deze brief is als bijlage toegevoegd.
Tijdens de expeditiedag MAAK.Noord op 10 september 2022 konden deelnemers en passanten bij de informatiestand in het winkelcentrum de Saen al kansen en aandachtspunten benoemen voor het toekomstige project. Deze opbrengst worden meegenomen in de haalbaarheidsfase.

Onder de Omgevingswet is het de rol van de ontwikkelaar om de participatie vorm te geven. Echter, Zaanstad maken we samen. Participatie is een continue proces van met elkaar in gesprek zijn om het beste uit een ontwikkeling te halen. Hier willen we alle geïnteresseerden bij betrekken. De gemeente heeft een participatieprotocol (bijlage 2) ontwikkeld en verlangt dat de ontwikkelaar met een gedegen plan komt om daar invulling aan te geven. Dit plan wordt in de

haalbaarheidsfase door de initiatiefnemer opgesteld in afstemming met de procesmanager, wijkmanager en communicatieadviseur van Zaanstad.

Het doel van de participatie is:

- het vergroten van de betrokkenheid van de omgeving bij de ontwikkeling;
- het vergroten van het begrip voor de verschillende belangen;
- het verrijken van het plan/initiatief met kennis en ervaring vanuit de belanghebbenden;
- het kunnen maken van een zorgvuldige belangenafweging in het bestuurlijk besluitvormingsproces.

6.3 Organisatie

In de projectgroep voor dit project vindt inhoudelijk overleg plaats en worden voorstellen integraal voorbereid met vakspecialisten. Dit overleg wordt voorgezeten door de procesmanager. Op afroep neemt vertegenwoordiging van Woonzorg deel aan dit overleg. Alleen indien nodig worden alle projectgroepleden uitgenodigd voor een toelichting op de stand van zaken of ter bespreking van een onderwerp. In geval bepaalde thema's meer aandacht vragen worden deze behandeld in aparte werkgroepen. Het is vooraf nog niet in te schatten voor welke thema's dit het geval zal zijn. Voor de hand ligt een werkgroep groen.

7. Besluitvorming

In Zaanstad wordt gewerkt met de Zaanse projectmethode (plaberum). Deze projectmethode kent diverse fasen. In aanvulling op deze methode wordt de (door)startnotitie van dit project nu bij de raad aangeboden, als startsein voor de ontwikkeling. In de projectmethode is een aantal beslismomenten opgenomen waar producten en tussenresultaten bekrachtigd worden door college en/of de raad. Het initiatief uitwerken ligt bij de ontwikkelaar. De gemeente faciliteert de ontwikkeling.

1. Initiatieffase (eindproduct: een goedgekeurde startnotitie)		
Product	Bevoegdheid	Planning
• Startnotitie (Hiermee geeft de raad het startsein voor het project. De raad is op de hoogte van de opgave, de uitdaging en het proces rond dit project).	B&W Raad	Q4 2022
2. Definitiefase (eindproduct: Ruimtelijk Programma van Eisen)		
• Intentieovereenkomst	Staf Bouwen	Q2 2022
• Ruimtelijk programma van eisen (RPvE)	B&W Raad (zienswijze)	Q1 2023
3. Ontwerpfase (eindproduct: Ruimtelijk Plan)		
• Anterieure overeenkomst	Staf Bouwen	Q2 2023
• Ruimtelijk plan	B&W Raad (zienswijze)	Q3 2023
4. Uitvoeringsfase (technische voorbereiding)		
• Juridisch- planologische procedure (startmoment afhankelijk van de te volgen procedure)	Raad	Q3 2023

• Uitvoering bouw	-	2024*
5. Beheerfase		
• Eigenaar blijft verantwoordelijk voor beheer		N.v.t.

(* bij een beroepsprocedure kan de start bouw met 1,5 jaar worden vertraagd)

8. Financiën

De plankosten die de gemeente maakt, worden verhaald bij Woonzorg. Dit is in de initiatiefase vastgelegd in de quickscan overeenkomst en wordt in de haalbaarheidsfase vastgelegd ineen intentieovereenkomst. Het overige plankostenverhaal, kosten voor de inrichting van de openbare ruimte inclusief infrastructuur, de bijdrage gebiedsoverstijgende voorzieningen en vervolgafspraken zullen na vaststelling van het ruimtelijk plan worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Voor de nieuwbouw van het sterk verouderde Verzorgingscomplex (verzorgingshuis + aanpalende zorgwoningen) heeft de Stichting Woonzorg Nederland grond van de gemeente nodig. In de Anterieure Overeenkomst wordt dan ook de grondverkoop opgenomen. De grondwaarde moet nog worden bepaald en hierover zal ook overlegd moeten worden met Woonzorg NL. Tevens wordt bezien wat de invloed is op de bestaande erfpachtcontracten en of deze gewijzigd moeten worden.

9. Bijlagen

Bijlage 1. Cultuurhistorische verkenning
Bijlage 2. Participatieprotocol
Bijlage 3. Bewonersbrief startnotitie