

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Centrumplan Westerkoog / Ruimtelijke plannen deelplan Sens (planfase 1) en deelplan Parteon (deelplan 3)
Portefeuillehouder	W. Breunesse
B&W besluit d.d.	07-06-2022

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

Middels deze raadsinformatiebrief brengen wij u op de hoogte van de stand van zaken met betrekking tot de opwaardering van centrum Westerkoog.

In het centrum van Westerkoog, vlakbij het winkelcentrum op de plek waar buurtcentrum De Vuister staat en waar de sporthal stond, is de laatste plek van Westerkoog beschikbaar om woningbouwprogramma toe te voegen. Op de luchtfoto hiernaast is dit gebied zichtbaar.



Deze plek kan gebruikt worden voor de realisatie van nieuwe huisvesting voor buurtcentrum De Vuister, Sociaal Wijkteam en sportschool Westerkoog Sport én appartementen die voor verschillende doelgroepen geschikt is, waaronder senioren die zo de gewenste doorstroming in de wijk kan bevorderen.

Voor de realisatie van dit programma hebben Sens en Parteon ruimtelijke deelplannen uitgewerkt, is een inrichtingsplan voor de openbare ruimte in centrumplan Westerkoog gemaakt en een voorstel voor tijdelijke huisvesting op het grasveld voor buurtcentrum De Vuister, Sociaal Wijkteam en sportschool Westerkoog Sport. Over voorgaande is de omgeving in januari '22 geïnformeerd en geraadpleegd.

Toelichting

Het college heeft besloten om de ruimtelijke plannen voor deelplan Sens (planfase 1) en deelplan Parteon (planfase 3) vast te stellen en akkoord te gaan met de tijdelijke huisvesting op het grasveld voor buurtcentrum De Vuister, Sociaal Wijkteam en sportschool Westerkoog Sport. Hiermee zetten we de volgende stap om deze ontwikkeling verder uit te werken en tot realisatie te brengen.

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de door ons genomen besluiten en de voortgang van het project waaronder het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en de participatie.

Ruimtelijk plan voor deelplan Sens (planfase 1)

Het vastgestelde ruimtelijk plan bevat de volgende programmatische en ruimtelijke uitgangspunten:

- Het verkrijgen van een integraal en aantrekkelijk plan
- Het realiseren van een programma bestaande uit:
 - Huisvesting voor het sociaal wijkteam

¹Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Wanneer u een onderwerp hieruit wilt bespreken dan kunt u dit doen door een raadsinstrument in te zetten. Bijvoorbeeld een rondvraag (primair gericht aan het college van B&W of een agenda-initiatief (primair gericht aan de collega fracties)). Vermeld altijd in het raadsinstrument: wat u wilt bespreken inclusief een korte concrete toelichting.

- Huisvesting voor sportschool Westerkoog Sport
- 20 sociale huurappartementen (3-kamer)
- 57 vrije sector appartementen
- Exclusief 10 semi-bungalows (planfase 2)

De appartementen zijn geschikt voor onder andere senioren en jongeren, de doorstromers en de instromers uit de gemeente. Sens wil zich inspannen om voorrang te geven aan inwoners van gemeente Zaanstad en onderzoekt of hierbij voorrang kan worden gegeven aan senioren gezien de te bouwen woningen en de ligging nabij voorzieningen. Deelplan Sens en deelplan Parteon hebben samen 34% sociale huurwoningen, wat meer is dan de in het beleid voorgeschreven 30%.

- Het realiseren van een ruimtelijk plan met:
 - Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit;
 - Integratie van duurzaamheidsmaatregelen, zoals een hoge energieprestatie (lage EPC), klimaatbestendigheid, natuurinclusief - en circulair bouwen;
 - Een met grasbetonklinkers, hagen, klimmers en bomen ingerichte privé parkeerplaats;
 - Naadloze aansluiting op het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Het centrum van Westerkoog kan zich door dit deelplan, ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied met een prettige zo groen mogelijke leefomgeving. Bij de uitwerking van de 10 semi-bungalows bleek dat deze afbreuk doen aan de hoofdgroenstructuur, terwijl die hier juist versterkt kan worden door de plek in te richten als ecologische verbindingzone.

Ruimtelijk plan voor deelplan Parteon (planfase 3)

Het vastgestelde ruimtelijk plan bevat de volgende programmatische en ruimtelijke uitgangspunten:

- Het verkrijgen van een integraal en aantrekkelijk plan
- Het realiseren van een programma bestaande uit:
 - 20 sociale huurappartementen
 - 20 vrije sector appartementen (midden huur)
 - Huisvesting voor buurtcentrum De Vuister

De appartementen zijn geschikt voor onder andere senioren en jongeren, de doorstromers en de instromers uit de gemeente. Parteon wil zich inspannen om voorrang te geven aan inwoners van gemeente Zaanstad en onderzoekt of hierbij voorrang kan worden gegeven aan senioren gezien de te bouwen woningen en de ligging nabij voorzieningen. Deelplan Sens en deelplan Parteon hebben samen 34% sociale huurwoningen, wat meer is dan de in het beleid voorgeschreven 30%. Deelplan Sens en deelplan Parteon hebben samen 34% sociale huurwoningen, wat meer is dan de in het beleid voorgeschreven 30%.

- Het realiseren van een ruimtelijk plan met:
 - Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit;
 - Integratie van duurzaamheidsmaatregelen, zoals een hoge energieprestatie (lage EPC), klimaatbestendigheid, natuurinclusief - en circulair bouwen;
 - Naadloze aansluiting op het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Het centrum van Westerkoog kan zich door dit deelplan, ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied met een prettige zo groen mogelijke leefomgeving.

Voorstel voor tijdelijke huisvesting op het grasveld

De tijdelijke huisvesting is gedurende de realisatie van deelplan Sens en deelplan Parteon voor:

1. Sportschool Westerkoog Sport,
2. Sociaal wijkteam en
3. Buurtcentrum De Vuister.

Inrichtingsplan voor de openbare ruimte van centrumplan Westerkoog

Voor de openbare ruimte is een inrichtingsplan uitgewerkt. Het is een gebalanceerd plan voor kwalitatief goede openbare ruimte ondanks de benodigde grote parkeervoorziening. Aan het inrichtingsplan is een extra variant voor de herinrichting van het huidige speelveld toegevoegd. Deze varianten zullen nog besproken worden met de direct omwonenden, de scholen en de jongeren.

Participatie voor planfase 1, 2, 3 en het inrichtingsplan

Voor het Centrumplan Westerkoog is uitvoerig contact geweest met buurtbewoners, organisaties, bedrijven en andere belanghebbenden. Er is gekozen om in een vroeg stadium gebruik te maken van de kennis en behoeftes van de bewoners, gebruikers en de eigenaren. De participatie zat op het niveau meedenken (raadplegen en adviseren). Naar aanleiding van de verkennende gesprekken zijn in het voorjaar van 2017 twee workshops georganiseerd.

In de eerste workshop is samen met belanghebbenden, bewoners, het gezondheidscentrum, Parteon, de Prinsenchurch en de twee scholen gebrainstormd over verschillende onderwerpen en verbeterpunten. Ook is in 2017 met behulp van het bewonersplatform 't Hart van Westerkoog door Sens een wijkonderzoek uitgevoerd onder bewoners. Dit onderzoek is uitgevoerd om de mening van de Westerkogers te horen over de aanwezige voorzieningen, de bereikbaarheid en de kwaliteit van het centrumgebied. Daarnaast is het onderzoek ook gebruikt om inzicht te krijgen in de woonbehoefte en woonwensen van de Westerkogers. Het wijkonderzoek is bezorgd bij ongeveer 2800 huishoudens. Uiteindelijk hebben 525 huishoudens deelgenomen aan het onderzoek. Alle informatie die is opgehaald is vervolgens verwerkt in een ruimtelijk toekomstbeeld wat in bewonersavond in juli 2017 is gepresenteerd aan de meer dan 100 aanwezige bezoekers en belanghebbenden. In die bijeenkomst konden aanwezigen hun reacties geven.

Samengevat zijn toen de volgende reacties uit de omgeving opgehaald:

- Doorstroming moet beter: oud wil niet weg uit de wijk en jong wil graag terug naar Westerkoog. Er is behoefte aan diversiteit in het woningaanbod met o.a. appartementen die geschikt zijn voor senioren.
- Veel hoogbouw zoals dat in eerdere modellen was gepresenteerd, is niet wenselijk. Een hoogteaccent mag; de mogelijke hoogte hangt af van de plek in het centrumgebied. Hoogbouw mag, mits de volumes aan de randen van het plan laag blijven.
- Pak de herontwikkeling integraal aan. Maak er een logisch geheel van.
- De openbare ruimte en ligging van de gebouwen is versnipperd, er zijn veel dode hoeken, er zijn veel achterzijde van gebouwen, er zijn vernielingen en er is verpaupering, er is weinig sociale controle.
- Ontsluiting/entree voor parkeren is onlogisch en rommelig. Er zijn te weinig parkeerplekken en de routing is onlogisch. Parkeren moet logischer en dichterbij het winkelcentrum.
- Het groen in de wijk verbeteren. De functie van het trapveldje opwaarderen met andere functies, die ook geschikt zijn voor ouderen, bijvoorbeeld jeux de boules.
- De functie van het buurtcentrum verbeteren en toegankelijk maken voor jong en oud.

Het toekomstbeeld en de reacties zijn verwerkt in het globaal ruimtelijk programma van eisen. Dit is januari '21 vastgesteld door het college en daarover zijn de bewoners met een wijkbericht geïnformeerd.

In januari '22 zijn bewoners en andere stakeholders online geïnformeerd en geconsulteerd

over deelplan Sens, deelplan Parteon en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte in centrumplan Westerkoog. Hierin is tevens aangegeven dat er onderzoek wordt gedaan naar tijdelijke huisvesting op het grasveld voor Sportschool Westerkoog Sport, Sociaal wijkteam en buurtcentrum De Vuister.

De deelnemers hadden veel vragen over de nieuwbouw van Sens en Parteon;

- de hoogte van de bebouwing,
- de huisvesting van o.a. de sportschool,
- huurprijzen en hoe men zich kan inschrijven voor de huur - en koopwoningen.

Verder kwamen er vragen over de inrichting van de openbare ruimte en het groen;

- welke bomen blijven behouden en hoe zit het met de veiligheid (overlast hangjongeren en fietsers/scooters op de wandelpaden).
- Ook waren er vragen over de gevolgen van de nieuwbouw voor het verkeer en parkeren.

Alle vragen en antwoorden zijn terug te vinden in de participatienota.

De herinrichting van het huidige speelveld moet nog nader worden besproken met de direct omwonenden, de scholen en de jongeren. Dit wordt op korte termijn opgepakt.

Alle berichten die openbaar worden gemaakt, worden verzameld op de webpagina Centrumplan Westerkoog; www.westerkoog.zaanstad.nl.

Financiële consequenties

De geprognostiseerde opbrengst in de grondexploitatie centrumplan Westerkoog wordt door het aangaan van de koop-/ontwikkelovereenkomst en de anterieure overeenkomst verzilverd.

- In een met Sens af te sluiten koop-/ontwikkelovereenkomst worden de afspraken over onder andere het programma, het ruimtelijk plan, de grondprijs en de huurprijs van de huisvesting voor het sociaal Wijkteam en sportschool Westerkoog vastgelegd.
- In een met Parteon af te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst worden de afspraken over onder andere het programma, het ruimtelijk plan, de wettelijke financiële bijdrage voor plankostenverhaal en bijdrage inrichten openbare ruimte, financiën grondverkoop en planschadeverhaal vastgelegd.
- Het deel van de tijdelijke huisvesting voor het sociaal wijkteam en Westerkoog Sport dat niet kostendekkend is, wordt ten laste van de grondexploitatie gebracht. Dit wordt met de reguliere actualisatie aan de raad kenbaar gemaakt.
- De consequentie van het realiseren van een ecologische verbingszone op de plek waar de 10 semi-bungalows gepland waren, zal worden verwerkt in MPG 22.2. Door het schrappen van de 10 semi-bungalows zijn er minder opbrengsten, maar de grondexploitatie blijft positief.
- De inrichting van de openbare ruimte leidt tot hogere exploitatiekosten. Die zullen via de geëigende weg aan het bestuur worden voorgelegd.

Juridische consequenties

Na besluitvorming in het college over deelplan Sens en deelplan Parteon kan de koop-/ontwikkelovereenkomst met Sens aangegaan worden en de anterieure overeenkomst met Parteon binnen het kader van de in januari '21 vastgestelde grondexploitatie voor Centrumplan Westerkoog. Daarna kunnen de bestemmingsplanprocedures worden gestart. Tegelijkertijd zal de tijdelijke huisvesting voor het sociaal wijkteam, sportschool Westerkoog Sport en buurthuis De Vuister worden voorbereid.

Koop-/ontwikkelovereenkomst

Na besluitvorming in het college kan de koop- / ontwikkelovereenkomst met Sens worden aangegaan.

Anterieure overeenkomst

Na besluitvorming in het college kan de anterieure overeenkomst met Parteon worden aangegaan.

Overeenkomst(en) voor sociaal wijkteam, sportschool Westerkoog Sport

In nader te bepalen overeenkomst(en) tussen worden de afspraken over de nieuwbouw (Sens en Westerkoog Sport), de tijdelijke huisvesting op het grasveld (gemeente en Westerkoog Sport) en de huidige situatie van het sociaal wijkteam, sportschool Westerkoog Sport en buurthuis De Vuister (verantwoordelijkheid van Parteon) vastgelegd. De samenhang tussen deze overeenkomst wordt geborgd door middel van een oplegger die de gemeente opstelt.

Bestemmingsplanprocedure

Er is gekozen voor gekozen om twee bestemmingsplanprocedures voor te bereiden, zodat Sens en Parteon flexibel zijn. Op dit moment ziet het er naar uit dat de procedures tegelijk door de gemeente kunnen worden opgestart. De afstemming van de voorbereiding van deze afzonderlijke procedures is door de gemeente gefaciliteerd voor Parteon en Sens.

Aansluiting externe ontwikkelingen

- Project openstellen busbrug: Na vaststelling van het Zaans Mobiliteitsplan konden de 10 semi-bungalows aan de Westerkoogweg worden uitgewerkt. Bij de uitwerking is geconstateerd dat de 10 semi-bungalows niet goed in te passen zijn.
- Uitbreiding Prinsenstichting: Prinsenstichting gaat haar faciliteiten aan de Westerkoogweg revitaliseren / uitbreiden.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Aanpak/uitvoering

Na het collegebesluit en communicatie hierover, kan de koop-/ontwikkelovereenkomst en de anterieure overeenkomst getekend worden. Tevens zal de voorbereiding van de tijdelijke huisvesting op het grasveld worden opgepakt. Naar verwachting worden medio '22 de bestemmingsplanprocedures gestart.

Gedurende het vervolg van deze ontwikkeling zal er aandacht worden besteed aan communicatie met de omgeving via de eigen kanalen (bijeenkomst(en), Zaanstad Journaal, facebook, website).

Betreft

Actieve informatievoorziening

Opdrachtgever G. Ruijsink
 g.ruijsink@

Bijgaande stukken

- Bijlage 1a Ruimtelijk deelplan Sens (2022/12118)
- Bijlage 1b Voorlopig ontwerp deelplan Sens (2022/12126)
- Bijlage 2a Ruimtelijk deelplan Parteon (2022/12127)
- Bijlage 2b Voorlopig ontwerp Parteon (2022/12128)
- Bijlage 3 Inrichtingsplan (2022/12129)
- Bijlage 4 Participatienota Westerkoog (2022/12134)

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester

drs. G. Blom, gemeentesecretaris