

Ruimtelijke Programma van Eisen

Dorpsstraat 476 Assendelft

10 mei 2024

Inhoud

1. Inleiding	
1.1 Doel	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Locatie	4
2. Analyse huidige situatie	
2.1 Vigerend Omgevingsplan	5
2.2 Het bestaande landschap	6
2.3 Het bestaande erf	8
3. Uitgangspunten beoogde situatie	
3.1 Woningbouwprogramma	15
3.2 Beeldkwaliteit	17
3.3 Klimaatbestendigheid	20
3.4 Waterhuishouden erf	25
3.5 Inrichting erf	29
4. Uitvoerbaarheid	
4.1 (Milieu) technische uitvoerbaarheid	34
4.2 Economische en financiële uitvoerbaarheid	35
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
4.4 Risico's	38
5. Proces	
5.1 Juridisch-planologisch proces	39
5.2 Planning	39
6. Bijlagen	

Team



ontwikkelaar
de Nijs



architect
Nunc architecten



landschapsarchitect
Smartland



communicatie en participatie
De Wijde Blik

1. Inleiding

1.1 doel

Dit ruimtelijk programma van eisen is het eindproduct van de zogenoemde onderzoeksfase. Dit document biedt een ruimtelijk kader voor de verdere planuitwerking alsmede de voorgestelde planologische procedure ter plaatse van de Dorpsstraat 476 te Assendelft.

1.2 Aanleiding

Het erf van Dorpsstraat 476 is sinds 2000 in gebruik als caravanstalling. De eigenaar heeft besloten om dit bedrijf te beëindigen, waardoor deze locatie voor Assendelft een kans biedt voor het realiseren van woningbouw. Hiermee kan invulling worden gegeven aan de woonambities van de gemeente Zaanstad door het toevoegen van een aantrekkelijk en gedifferentieerd woonprogramma.

De partijen Did Vastgoedontwikkeling, De Nijs en IMOSS hebben gezamenlijk een ontwikkelstudie uitgevoerd naar de mogelijkheden voor deze locatie. Hieruit is een potentieel haalbaar initiatief voortgevloeid, welke middels een startnotitie in procedure is gebracht. De startnotitie is op 21 september 2023 vastgesteld door de Raad van de gemeente Zaanstad. In de startnotitie wordt gesproken over maximaal 19 woningen, echter heeft de onderzoeksfase uitgewezen dat dit aantal mede vanwege de tussenkomst van nieuw beleid niet (meer) haalbaar is. Dit wordt nader toegelicht in dit document.

1.3 Locatie

Assendelft is een lintdorp dat de afgelopen 1.000 jaar in ontwikkeling is. Het plangebied bevindt zich aan de noordwestzijde van de Dorpsstraat, achter een monumentale stolpboerderij uit 1945. Het dorp is de afgelopen decennia vooral aan de zuidoostzijde van de Dorpsstraat gegroeid (Delfbuurt).

Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich het cultuurlandschap van de Westerpolder. Het plangebied ligt op de grens van het stedelijk lint enerzijds en het groene cultuurlandschap anderzijds. Een prachtige locatie waar deze twee werelden samenkomen.

Op loopafstand van het plangebied bevinden zich diverse bushaltes met een directe verbinding naar station Krommenie-Assendelft. Gezien de ligging van Assendelft in de metropoolregio Amsterdam, biedt dit een gunstige uitgangspositie; binnen 45 minuten ben je van het plangebied op treinstation Amsterdam centraal. Daarnaast bevindt het plangebied zich op korte afstand van diverse voorzieningen, zoals diverse supermarkten, een buurtcentrum en een huisarts.



Plangebied op de kaart

2. Analyse huidige situatie

2.1 Vigerend Omgevingsplan

Het juridisch kader voor het plangebied wordt geboden door het bestemmingsplan 'Centrum Assendelft' uit 2008. In dit bestemmingsplan bevinden zich de volgende aanduidingen:

- Paarse aanduiding
 - o Functie 'Bedrijfsdoeleinden' ex artikel 14
 - o Dubbelbestemming 'archeologie'
 - o Voorbereidingsbesluit 'kamerverhuur en woningsplitsing' (vastgesteld op 30-03-2020)
- Magenta aanduiding
 - o Functie: 'Gemengde doeleinden'
- Groene aanduiding
 - o Functie 'Tuinen'
- Daarnaast is het ontwerp Reparatieplan 2021 dd. 11-02-2021 van toepassing voor het gehele plangebied.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient er een planologische procedure te worden gestart om af te mogen wijken van het omgevingsplan dan wel het omgevingsplan te wijzigen.



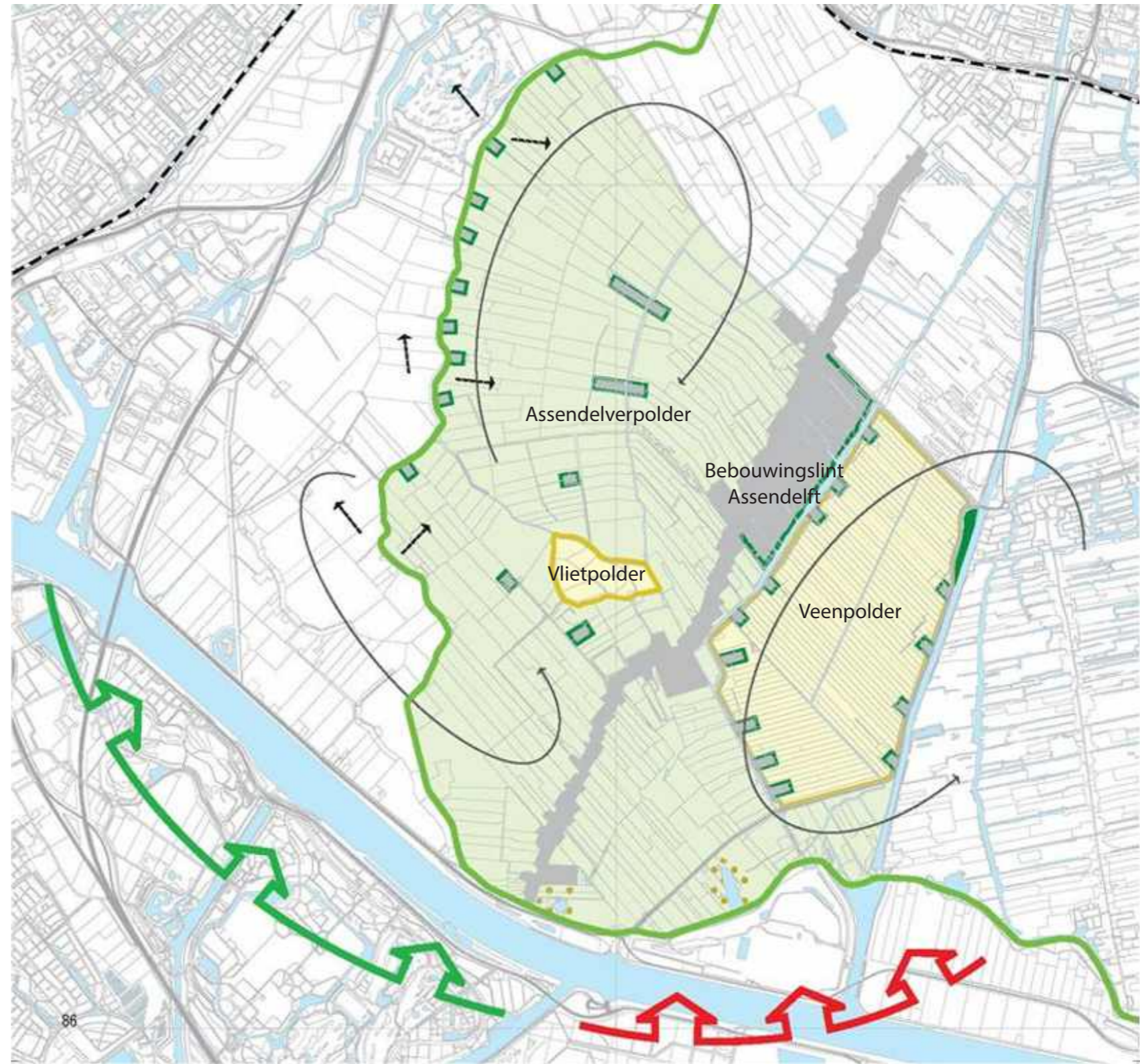
Bestemmingsplankaart 'Centrum Assendelft' (2008)

2.2 Het bestaande landschap

Veenweide landschap

Het projectgebied ligt midden in het veenweidelandschap van de Assendelpolder. Het veengebied is een homogeen landschap waarin de open veenweiden en lintdorpen het beeld bepalen. Dit landschap kenmerkt zich door een grote openheid van lange smalle kavels, uniform van vorm met een regelmatige structuur. Het landschap is vlak en kent nagenoeg geen reliëf. De hoofdstructuur wordt bepaald door een afwisseling van noord-zuid lopende hoofdwatergangen en lintdorpen. Ten noordwesten van het lint is de kavelstructuur ouder en minder strak dan aan de oostzijde van het lintdorp.

De projectkavel Dorpsstraat 476, Assendelft ligt in het bebouwingslint van Assendelft tussen de twee dorpskernen Kerkbuurt en Noordeinde. Het lint ligt op de ontginningsdijk van de Assendelpolder. Vanuit hier werd het veenmoeras ontgonnen en later in cultuur gebracht. Dit geeft de ruimtelijke afwisseling van het lint met de kenmerkende stolpboerderijen en doorzichten naar het open veenweidelandschap.



Veenweidelandschap Assendelft

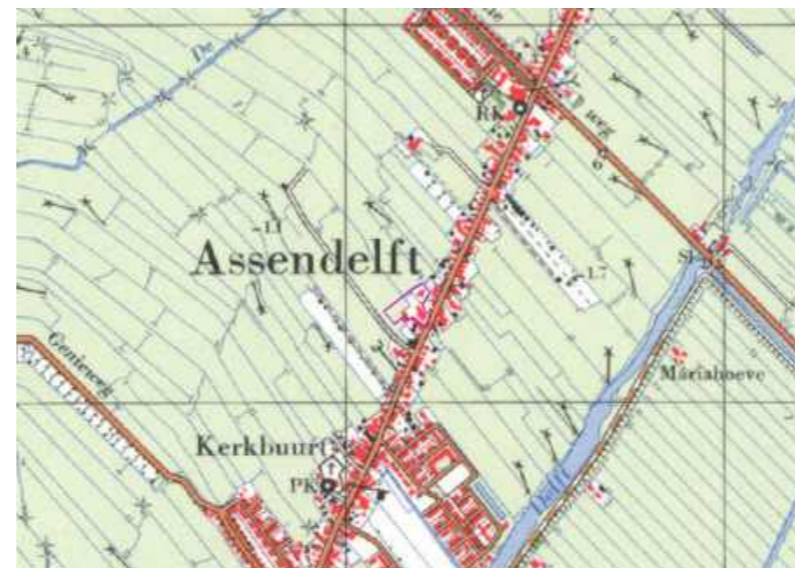
Landschapshistorie

Het bebouwingslint van Assendelft ligt op de ontginningsdijk van de Assendelverpolder. Vanuit dit lint werd het veenmoeras ontgonnen, eerst richting het noordwesten waar de kavelstructuur ouder is en onregelmatiger. In het oostelijk deel van het veen ontginningsgebied zijn de sloten breder en is het waterrijke karakter sterker aanwezig. De brede watergangen van de vaarverkaveling bepalen hier de richtingen van het landschap.



Assendelft 1930

In de jaren dertig is het lint nog niet geheel bebouwd en zijn er tussen de stolpboerderijen nog doorzichten vanaf de Dorpsstraat naar de weilanden. In de jaren 60 is het lint volgebouwd en is het erf van Dorpsstraat 476 vergroot. In de jaren 80 is het erf verder vergroot en opgehoogd. De sloot die over het erf liep is gedempt en de waterafvoer is omgeleid. De oostwest lopende sloot, die in het midden van het erf liep, is over zo'n 160 meter het veenweidegebied in, gedempt en vervangen door een iets hoger gelegen ontsluitingspad dat met een betonnen brug

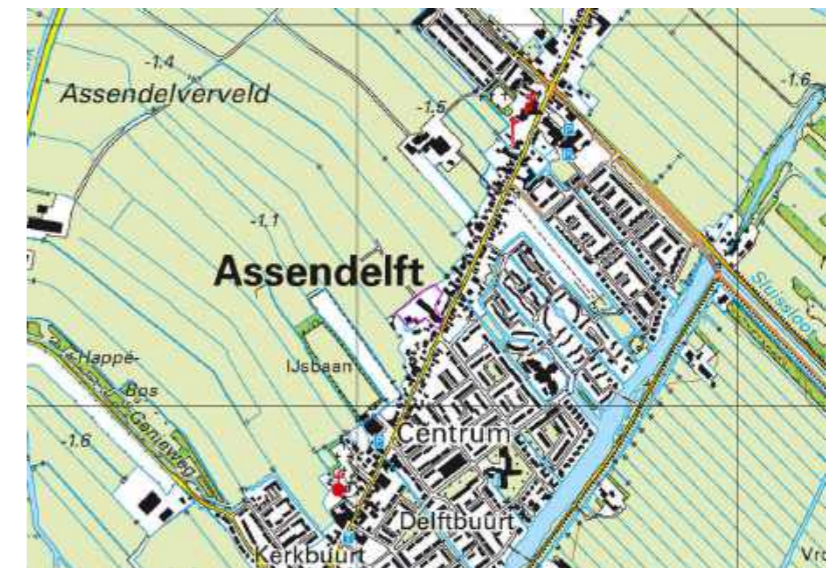


Assendelft 1980

aansluit op het erf van Dorpsstraat 476. De betonnen brug en betonnen beschoeiing is in de bestaande situatie nog aanwezig.



Ontginningslint jaren 60



Assendelft 2020

2.3 Het bestaande landschap

Het voorerf

Het bestaande erf heeft de klassieke indeling van het veenweide erf met een voor- en achtererf. Het voorerf en de voorkant van de stolpboerderij met woongedeelte, vormen het representatieve deel van het erf. De stolpboerderij is een gemeentelijk monument van de gemeente Zaanstad en bestaat uit een combinatie van een woonhuis en een stolp met staartstuk. Het voorerf is het visitekaartje, een siertuin met hagen leibomen, vaste planten en bloemen. De inrichting van het voorerf is eenvoudig met baksteen, grind en plantvakken. Op de overgang van het voorerf naar de openbare weg domineren 4 monumentale bomen. Drie winter linden (*Tilia cordata*) voor het woonhuis en één es (*Fraxinus excelsior*) op de erfgrans met de zuidelijke buurkavel. Kenmerkend voor de erven in veenweidegebied is dat er doorzicht is naar het weiland achter het erf. Langs het woonhuis en de stolp is een zichtlijn vanaf de openbare weg over het erf op het achterliggende veenweidegebied. Een toegangsweg leidt langs de stolp naar het achtererf, geflankeerd door een 3 meter hoge geschoren Haagbeuk (*Carpinus betulus*) die lang de watergang op de erfgrans loopt.



Het voorerf



Het achtererf

Het achtererf heeft de karakteristieken van een groot Zaanse veenweide erf. Van oudsher werd het achtererf veel minder intensief onderhouden en werd het vooral praktisch en naar eigen behoefte ingericht. Hier staan de bedrijfsgebouwen, het is de werk- en/of privé omgeving. De laatste decennia was op het achtererf een caravanstalling gevestigd. Het erf is grotendeels verhard met half verharding en beton, slechts de randen zijn groen. In het verlengde van het staartstuk van de stolpboerderij is later een grote schuur toegevoegd, welke voor een periode van langer dan 20 jaar gebruikt is als overdekte caravanstalling. Daarnaast bevindt zich aan de zuidwestzijde van het perceel eveneens een later toegevoegde schuur. Deze later gebouwde schuren hebben geen monumentale status en stralen weinig kwaliteit uit. De minimaal aanwezige beplanting is functioneel en inheems. Bomen en struiken dienen als windsingels, leveren hout, houden de oevers vast en dragen bessen en andere vruchten. Gras en riet maakt hier de overgang naar de omliggende watergangen. Op de lange noordwestrand staat een dichte rij knotwilgen die de overgang van het erf naar het veenweidegebied markeert. De knotwilgen rij diende als windsingel en groen transparant scherm dat de dynamiek op het erf en caravans aan het zicht vanuit het landschap ontnam.



Het achtererf



Watersysteem

Tot de jaren 80 waren er een groot aantal verschillende peilgebieden in de Assendelpolder. Deze peilgebieden werden door de boeren beheerd met simpele houten stuwtejes en windwatermolentjes (Bosman molens). In de jaren tachtig verdwijnen de molentjes en krijgt de westzijde van de Assendelpolder één peilgebied met een zomerpeil van -2,25m NAP en een winterpeil van -2,35. Het bebouwingslint Assendelft heeft een vast peil van -1,55m NAP. De sloten om de kavel Dorpsstraat 476 liggen op dit peil. Dit peil ligt 70 cm hoger dan het peil van de sloten in het veenweidegebied.

Het maaiveld van het achtererf ligt op een gemiddelde hoogte van -1,03m NAP. Het regenwater watert onder vrij verval af naar de sloten. De slootranden liggen op -1,17m NAP. De kavels van Dorpsstraat 480 tot en met 492 wateren af op een greppel die op de grens van het achtererf van Dorpsstraat 476 ligt. Op deze greppel wateren ook de dakvlakken van verschillende gebouwen af die op de buurkavels Dorpsstraat 480 tot en met 492 staan. Deze greppel watert af op de noordelijke sloot. Aan de zuidzijde van het achtererf is eenzelfde afwateringssituatie vanaf gebouwen langs de kavelgrens ter hoogte van kavel 2750 (kadasternummer). Deze greppel watert af op de zuidelijke sloot. De slootranden zijn op veel plaatsen voorzien van een lage (versleten) oeverbeschoeiing. Een algemeen beeld

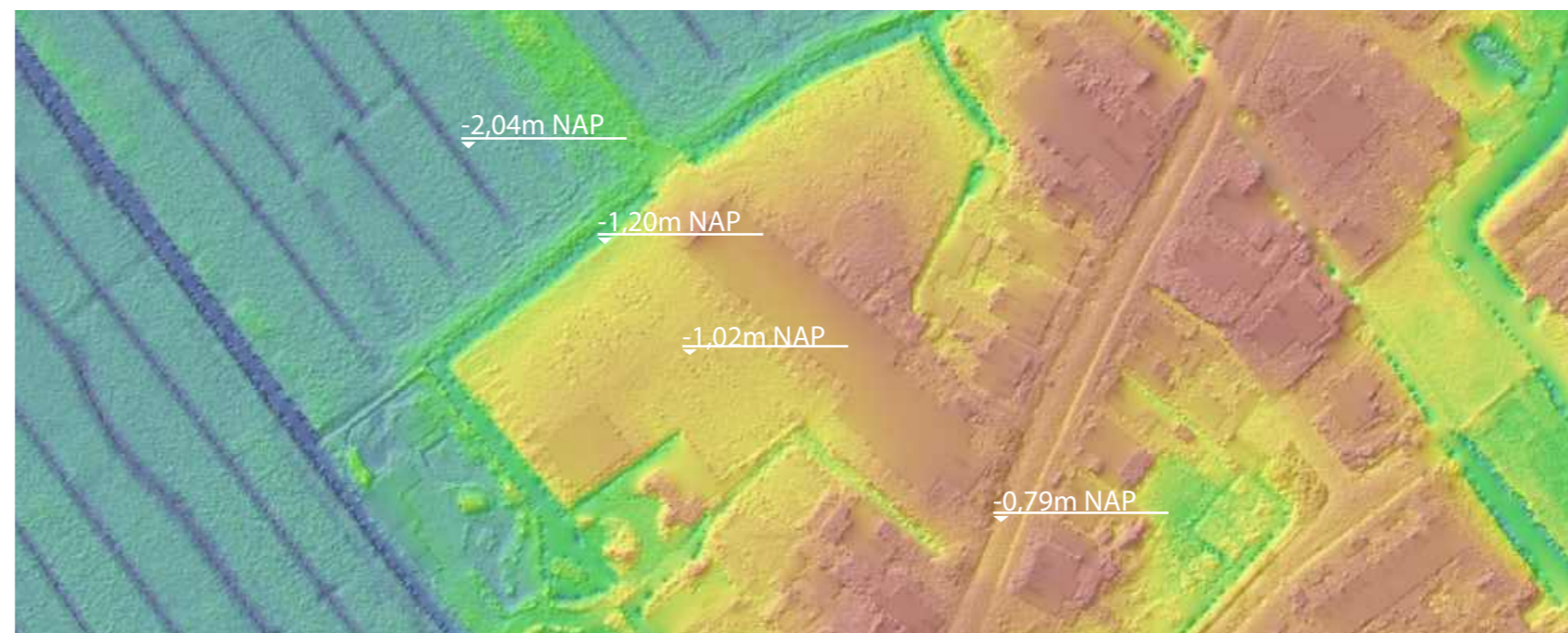
van de waterkwaliteit in Assendelft is dat van een matige waterkwaliteit met hoge gehalten aan voedingsstoffen fosfaat en stikstof.



Afwatering greppels



Peilbesluit



AHN bestaande maaiveldhoogten

Bodem

De bodemsoort in de Assendelpolder is veengrond. De gehele projectlocatie, met uitzondering van de tuin nabij de boerderij, is in het verleden opgehoogd met puin. Rond 1980 is de locatie verder opgehoogd met hoogovenslakken. De verharding van het erf bestaat uit een sterk verdichte laag van puingranulaat en hoogovenslakken. Ter hoogte van voormalige schuren liggen betonvloeren. De wijze van sanering van de bestaande bodem ten behoeve van de ontwikkeling van het achtererf wordt onderzocht. Voor de toekomstige tuinen en groenvlakken op het achtererf zal een grondverbetering moeten plaatsvinden.



Bodemkaart

Bestaande groen elementen

Er zijn een aantal bestaande groenelementen op het erf. Op de grens van het voorerf en de Dorpsstraat staan 4 monumentale bomen. Op de grens met Dorpsstraat 474b staat een 3 meter hoge beukenhaag. Op de grens naar het veenweidegebied staat een dichte rij knotwilgen. De slootoevers zijn groen met grassen en riet. Het voorerf bij de boerderijwoning is ingericht als siertuin met hagen leibomen, vaste planten en bloemen.



Knotwilgen op grens veenweidegebied



Monumentale bomen



Slootoevers met gras en riet



Haagbeuk langs inrit

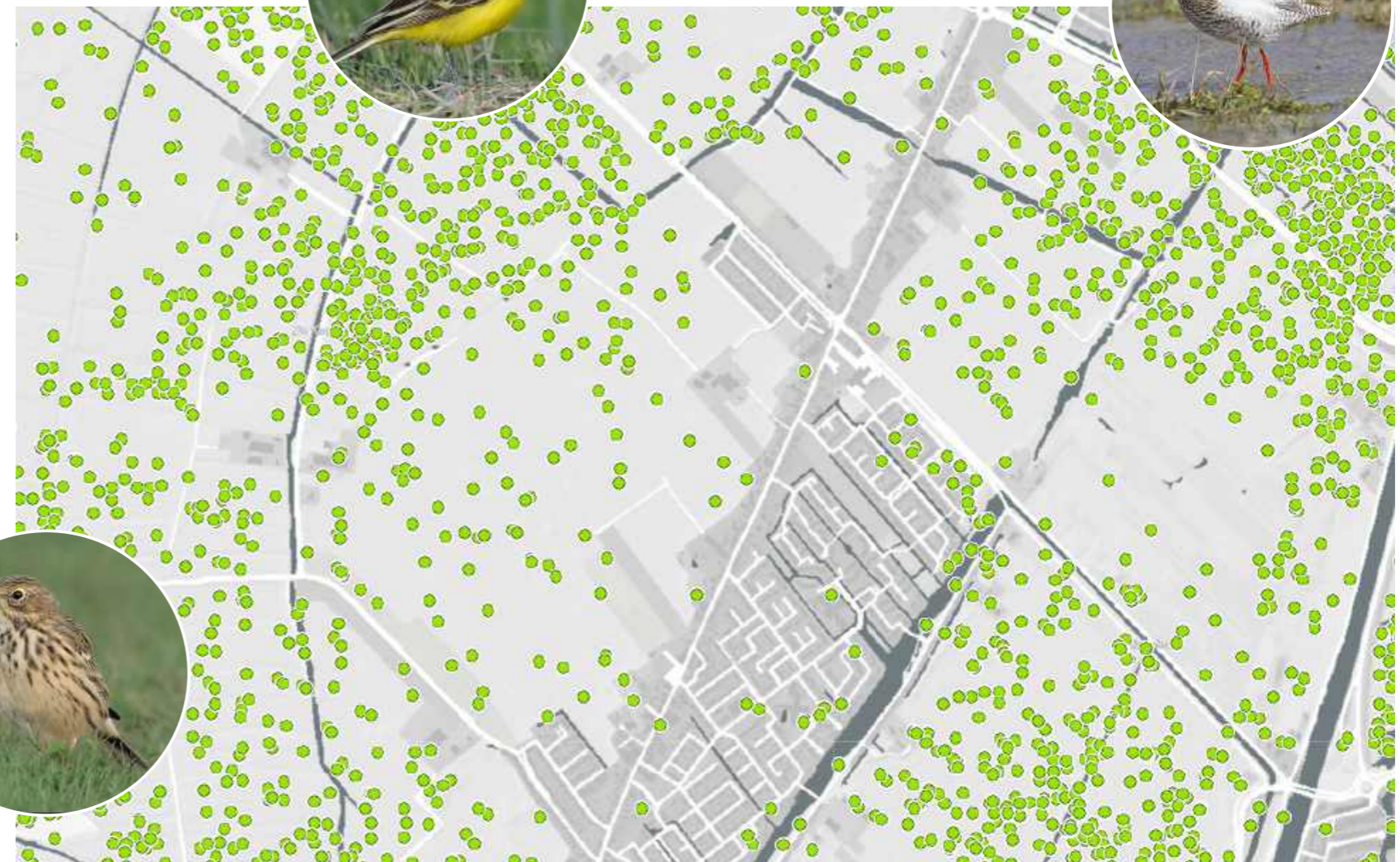


Locaties bestaande groene elementen

Bestaande biodiversiteit

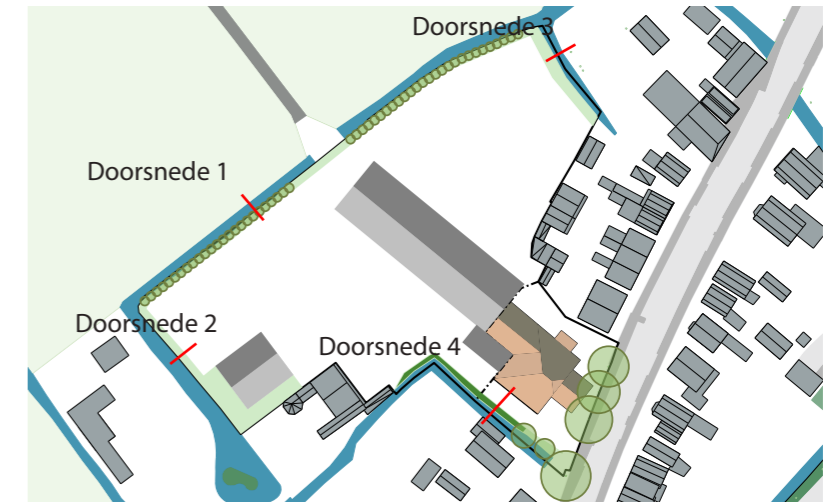
De kavel grenst aan een weidevogelleefgebied. Een optimale leefomgeving voor weidevogels is open, uitgestrekt (ongeveer 250 hectare) en er is veel kruidenrijk gras, voorzien van voedsel. Weidevogels zijn schuwe dieren en hebben snel last van verstoringen. Bij voorkeur blijven ze dan ook ver uit de buurt van bosjes, bomenrijen en bebouwing. Ze verschuilen zich in het hoge gras zodat ze van veraf kraaien en andere roofvogels en vossen kunnen spotten. De bestaande knotwilgenrij is in die zin een mooi transparant groen scherm die enerzijds de dynamiek van het achtererf afschermt voor het weidevogelgebied en anderzijds de bewoners uitzicht geeft over het weidevogelgebied. Een paradijs voor vogelspotters, door een kijker is misschien wel de grutto of de tureluur in de verte tussen het gras zichtbaar. Ook de blauwe kiekendief, de regenwulp en de boerenzwaluw worden hier gespot. De bestaande biodiversiteit op het achtererf is beperkt vanwege de grote hoeveelheid verharding en de gebouwen op het erf. De bestaande biodiversiteit beperkt zich voornamelijk tot de groene slootoevers, de knotwilgenrij, de Haagbeuk haag, de bomen aan de Dorpsstraat en de siertuinen op het voorerf. Een in april 2023 uitgevoerde QuickScan flora en fauna heeft uitgewezen dat het onaannemelijk is dat vaste rust- en verblijfplaatsen van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten worden

aangetast. Nader onderzoek hiernaar en een ontheffing zijn niet nodig.

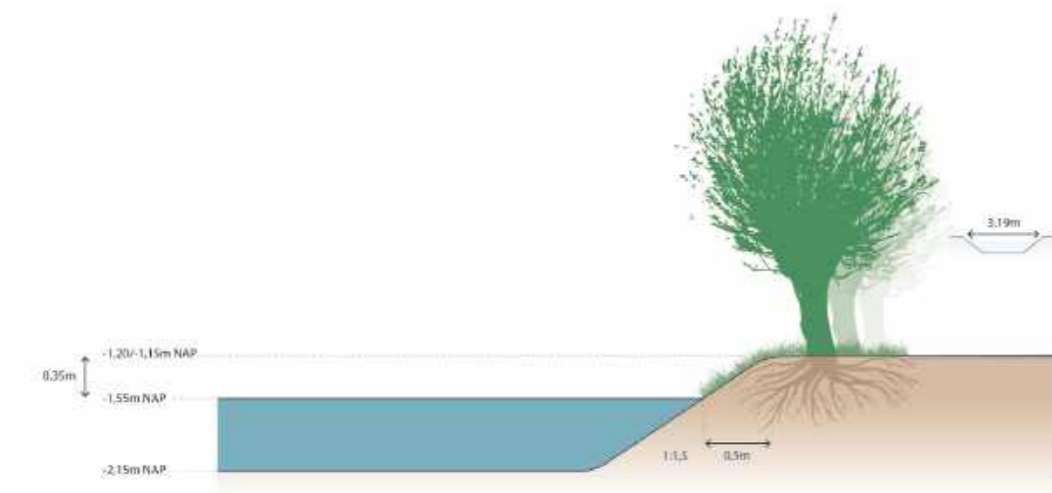


Waarnemingen weidevogels

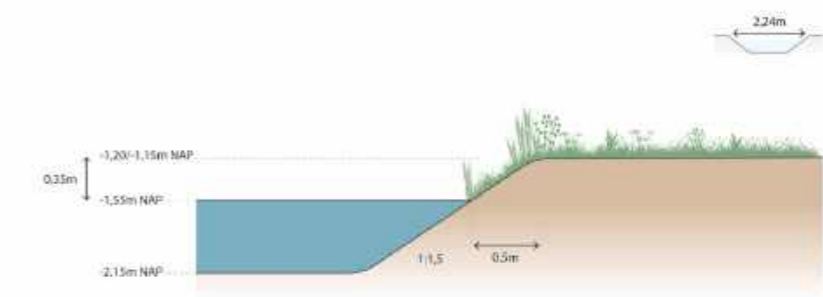
Doorsnedes bestaande situatie



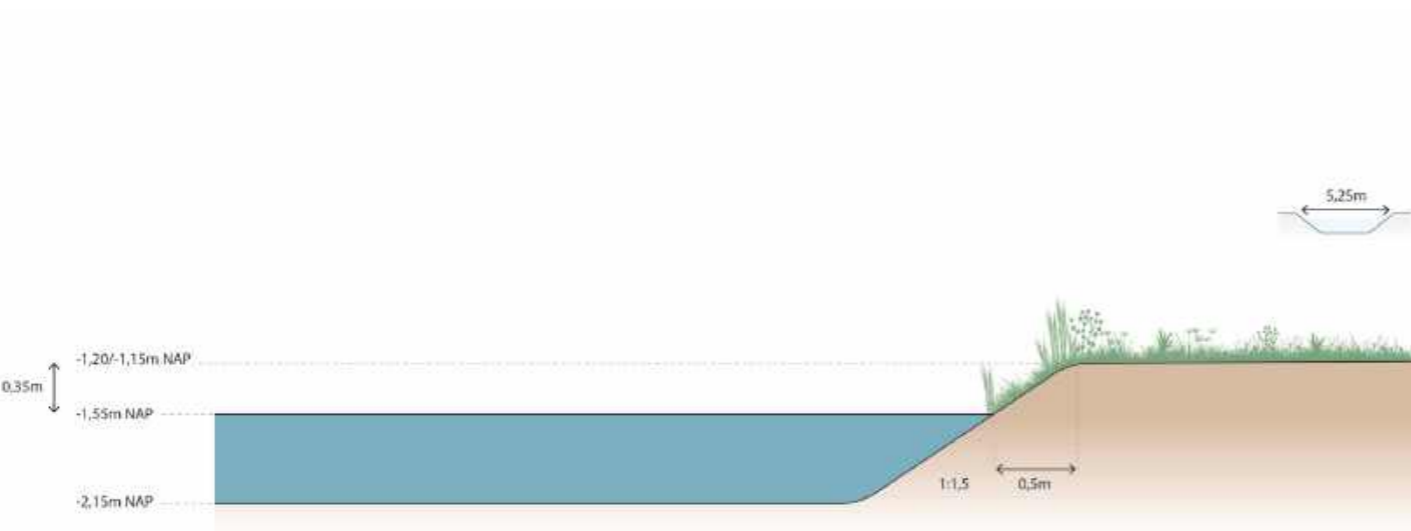
Locaties doorsnedes bestaande situatie



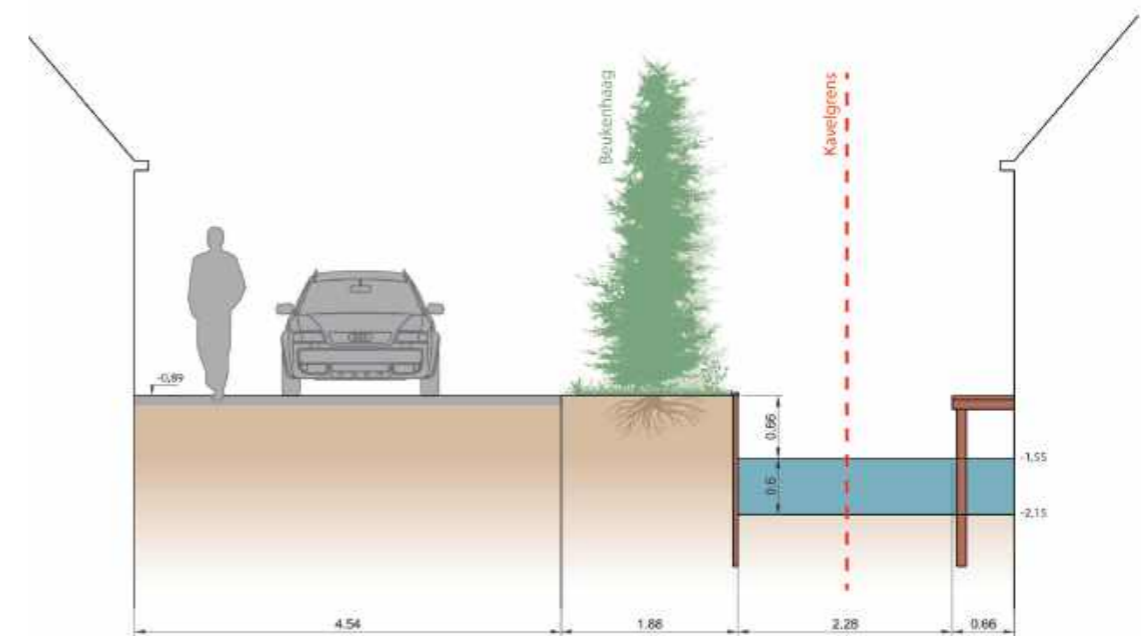
Doorsnede 1



Doorsnede 2



Doorsnede 3



Doorsnede 4

3. Uitgangspunten beoogde situatie

3.1 Woningbouwprogramma

De startnotitie van dit project is op 21 september 2023 vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad. In de startnotitie bestaat het plan uit 19 koopwoningen met een gevarieerd aanbod van woningtypen en prijsklassen, zoals is opgenomen in het woonbeleid. Daarnaast is er een alinea opgenomen welke benadrukt dat de maatschappelijke urgentie in Zaanstad om betaalbare koopwoningen en bereikbare (huur)woningen te realiseren groot is. Tijdens het Zaanstadberaad op 18 juli jl. heeft de raad de urgentie bevestigd.

Voor nieuwbouwprojecten met een omvang van minder dan 20 woningen geldt sinds kort, juli 2023, de norm om tenminste 30% betaalbaar (huur en/of koop) in het middensegment hoog te realiseren. Dit beleid is ingevoerd nadat dit plan in een eerder stadium al met de gemeente Zaanstad is besproken. Ook ten tijde van het afsluiten van de Intentie Overeenkomst (d.d. 26-01-2023) was dit nieuwe beleid nog niet aan de orde. Hier is in het plan destijds dus nog geen rekening mee gehouden. Op basis van deze normwijziging is in de startnotitie aangegeven dat de

ontwikkelaar in de haalbaarheidsfase zal onderzoeken hoe tegemoet gekomen kan worden aan deze nieuwe ambities van de gemeente Zaanstad. De ontwikkelaar vindt het belangrijk om sociaal-maatschappelijk bij te dragen aan de woningbehoefte in Zaanstad en om die reden is onderzocht óf en op welke manier deze nieuwe norm met een gezonde businesscase in het plan verwerkt kan worden. Nunc architecten uit Zaandam is door de ontwikkelaar gevraagd om de ruimtelijke mogelijkheden hiervoor in beeld te brengen.

Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat het mogelijk is om 35% van de woningen in het middensegment hoog te plaatsen en hiermee tegemoet te komen aan de ambities van de gemeente Zaanstad. Deze woningen dragen direct bij aan de overduidelijke behoefte aan woonruimte onder starters in Assendelft en omgeving. Daarnaast beschikt het voorgestelde plan over twee woningen die naar wens levensloopbestendig gemaakt kunnen worden. Tijdens deze haalbaarheidsfase heeft de ontwikkelaar veelvuldig overleg gehad met

afdeling stedenbouw van de gemeente Zaanstad om tot een gezamenlijk gedragen ruimtelijke inpassing te komen. Het plan heeft meer dan het minimale van 30% aan betaalbare woningen in het middensegment hoog. Om voldoende financieel draagvlak te creëren voor deze wijziging zijn er 4 wooneenheden toegevoegd, zodat er daadwerkelijk (betaalbare) woningen kunnen worden gebouwd.

Het plan omvat 23 woningen met de volgende onderverdeling:

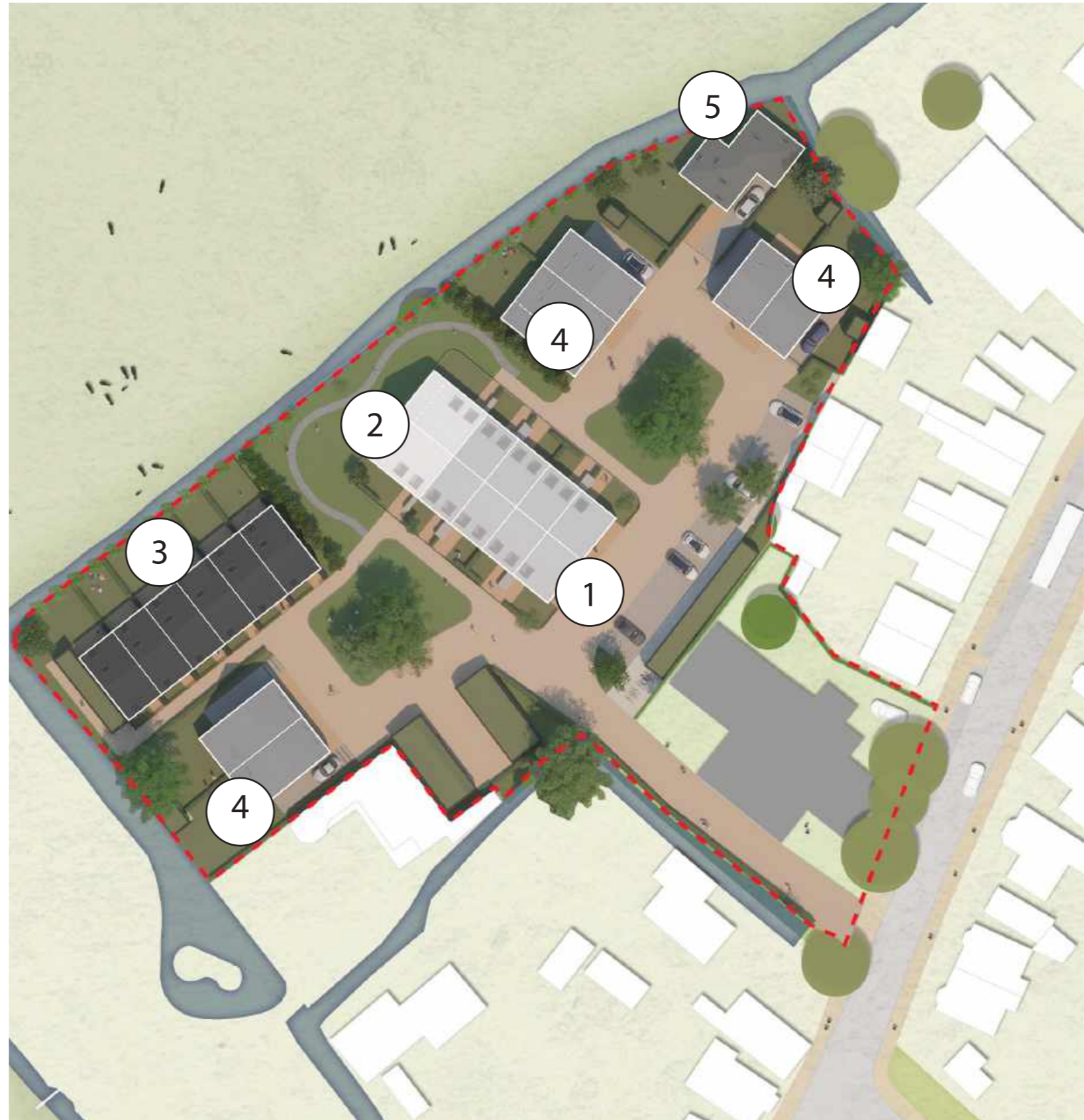
1. Starterswoning (rug aan rug)	8 ca. 65m ² GBO
2. Levensloopbestendige woning (rug aan rug)	2 ca. 85m ² GBO
3. Eengezinswoning (rijwoning)	6 ca. 120m ² GBO
4. Eengezinswoning (twee onder één kap)	6 ca. 140m ² GBO
5. Eengezinswoning (vrijstaand)	1 ca. 160m ² GBO

Het streven is om de acht starterswoningen van ca. 65m² GBO (35% van het totale woningaantal) onder de €300.000,- (prijspeil heden) te realiseren. Dit is ruim onder de bovengrens van €355.000,- van het betaalbare middensegment.

Het plan wijkt af van de gemeentelijke ambitie om 30% sociale huur te realiseren voor projecten met meer dan 20 woningen. Daartegenover staat een plan met een solide aantal woningen, 35% van het totaal, in het bereikbaar segment. Hiermee komt het woningbouwprogramma tegemoet aan de ambities en de vraag vanuit de raad.

De invulling van het parkeren volgt het beleid van de gemeente Zaanstad - Matig stedelijk C:

1. Starterswoning	65m ²	1,0 x 8 = 8,0
2. Levensloopbestendige woning	85m ²	1,2 x 2 = 2,4
3. Eengezinswoning	120m ²	1,7 x 6 = 10,2
4. Eengezinswoning	140m ²	1,9 x 6 = 11,4
5. Eengezinswoning (vrijstaand)	60m ²	1,9 x 1 = 1,9
totaal aantal benodigde parkeerplaatsen		34



3.2 Beeldkwaliteit

Toekomstbeeld

Door de huidige gebruiksfunctie als caravanstalling is de ruimtelijke kwaliteit van deze plek op dit moment beperkt. In het initiatief wordt een aantrekkelijke woonbuurt beoogd; ruimtelijk passend in de stedenbouwkundige en landschappelijke context, met een goede verbinding met de regio en een hoog voorzieningenniveau op loopafstand. Het initiatief biedt ruimte aan maximaal drieëntwintig woningen met een gedifferentieerd woonprogramma. Deze verschillende woningtypes sluiten aan op een brede doelgroep. Middels dit initiatief kan de doorstroming op de woningmarkt in deze regio verder worden bevorderd.

Verstedelijking en ruimtelijke structuur

De niet-monumentale schuren worden in het initiatief gesloopt. Hierdoor ontstaat ruimte voor het creëren van bouwvolumes binnen een Zaanse erftypologie. Ondanks dat de agrarische ensembles of boerenerven in Assendelft afwisselend zijn vormgegeven laten de erven in de omgeving een aantal overeenkomsten zien die als handvat dienen voor de ontwikkeling.



De bouwvolumes zijn gesitueerd rondom verharde kernen ('erven') en zijn daardoor ruimtelijk leesbaar als 'schuren op een erf'. Deze 'schuren' zijn dusdanig gepositioneerd dat er een zachte overgang ontstaat tussen het erf en het groene cultuurlandschap van de Westerpolder.

Door de toevoeging van een groter bouwvolume dan in de huidige situatie is er sprake van verdichting. Echter

door de toegepaste typologie van 'schuren op een erf' blijft de lintbebouwing langs de Dorpsstraat in de vorm van de stolpboerderij stedenbouwkundig dominant. Vanaf de Dorpsstraat blijft er altijd een zichtlijn aanwezig naar het achterland. Het volume van het Rug aan Rug blok is dusdanig gepositioneerd dat het zicht vanaf de dorpsstraat naar het veenweidelandschap niet geblokkeerd wordt.



Zichtlijnen achterland



Twee kernen



Oriëntatie

Kwaliteit

Voor een dominante 'schuurtypologie' is een forsere stedenbouwkundige korrel benodigd. Rijwoningen en rug-aan-rug woningen zijn voorbeelden van woningtypes die geschikt zijn voor het creëren van een dergelijke korrelgrootte. De 'schuren' zijn robuust vormgegeven en verschillen in grootte en oriëntatie. Het zijn archetypische gebouwen met heldere eenduidige vormen. Het volume van de rug-aan-rug woningen vormt het centrale punt van het erf en scheidt het in tweeën. Deze robuustheid wordt versterkt door de materialisatie en detaillering middels natuurlijke en herkenbare materialen.

Het parkeren wordt grotendeels uit het zicht opgelost. Een parkeerschuur met ruimte voor 10 auto's doet mee in de architectuur van het ensemble. Een half verharde groene strook met onderbrekingen van bomen biedt ruimte aan de overige openbare plekken. De twee onder één kap woningen en de vrijstaande woning hebben parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het erf vormt een overgangszone tussen het lint en het groene cultuurlandschap. Het verharde tapijt van het dorp loopt door het erf op. Op het erf wordt deze ondergrond vormvrij en verbreedt het zich. Rondom deze verharding zijn woningen gesitueerd. Om het gevoel van 'schuren op een erf' te behouden is de omvang van de voortuinen beperkt. Aan de achterzijde vormen de achtertuinen een zachte overgang van de tuin naar het groene cultuurlandschap. Langs deze grens bevinden zich knotwilgen. Het geheel wordt omkaderd door een reeds aanwezige sloot.

Om het beeld vanuit het veenweidelandschap te waarborgen dienen de erfafscheidingen tussen de woningen te worden mee ontworpen om te voorkomen dat er een rommel aan schuttingen ontstaat. In de

koopovereenkomsten zal een instandhoudingsverplichting moeten worden opgenomen. Daarnaast zullen er contractuele afspraken moeten worden gemaakt dat er op de achterzijde van de kavels aan de sloot geen erfafscheidingen mogen worden opgericht. Aan deze zijde is geen inkijk dus is er ook geen privacy kwestie. Het vrij en zo natuurlijk als mogelijk houden van de oevers is een belangrijk onderdeel van de inrichting van het gebied. Bebouwingen als bergingen of (open-) schuurtjes past hier niet bij.

Wind aan deze zijde is wel een aandachtspunt. Dit is één van de redenen om de dichte rij knotwilgen juist te behouden. Waar uitval is zal de knotwilgenrij worden aangevuld. Deze worden elke 3 tot 6 jaar om en om geknot en het beheer van de knotwilgen zou bijvoorbeeld in de VvE kunnen worden ondergebracht. Door de wilgen om en om te knotten vormen ze het jaar rond een groen windscherm. Daarnaast is om en om knotten ook goed voor de biodiversiteit, de fauna die van de bomen gebruik maakt heeft de mogelijkheid zicht te verplaatsen.

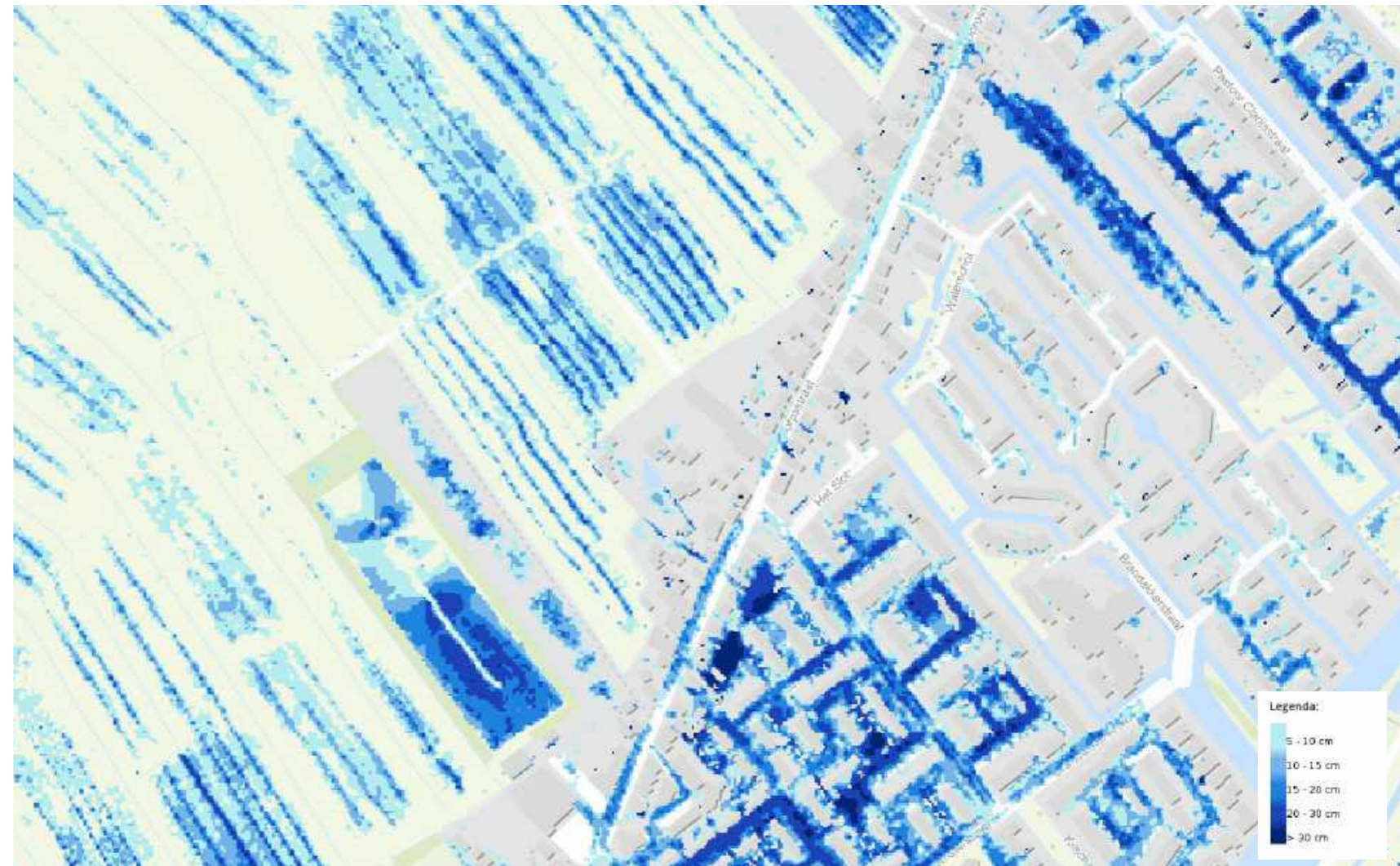


3.3 Klimaatbestendigheid (Klimaatstresstest)

Met de klimaatstresstest wordt geïdentificeerd wat de mogelijke kwetsbaarheden zijn binnen een gebied. Er wordt daarvoor een test gedaan voor de vier klimaatthema's: wateroverlast, hitte, droogte en overstroming.

Wateroverlast

Het klimaat risico op wateroverlast is op het achtererf relatief klein. Het water van daken en (half)verhardingen kan snel oppervlakkig worden afgevoerd op de omliggende sloten. Bij de nieuwe inrichting wordt het klimaatrisico verder verlaagd doordat het erf oppervlak veel groener zal worden ingericht. De verhardingen zullen waterdoorlatend zijn. Het hemelwater wordt afgevoerd op wadi's en ecologische oevers. Deze wadi's voeren het water vertraagd af op de sloten. Dit zorgt voor een grotere sponswerking van het erf en verlaagt de kans op wateroverlast op het erf en in de omgeving.



Waterdiepte bij hevige bui 140 mm/2 uur

Hitte

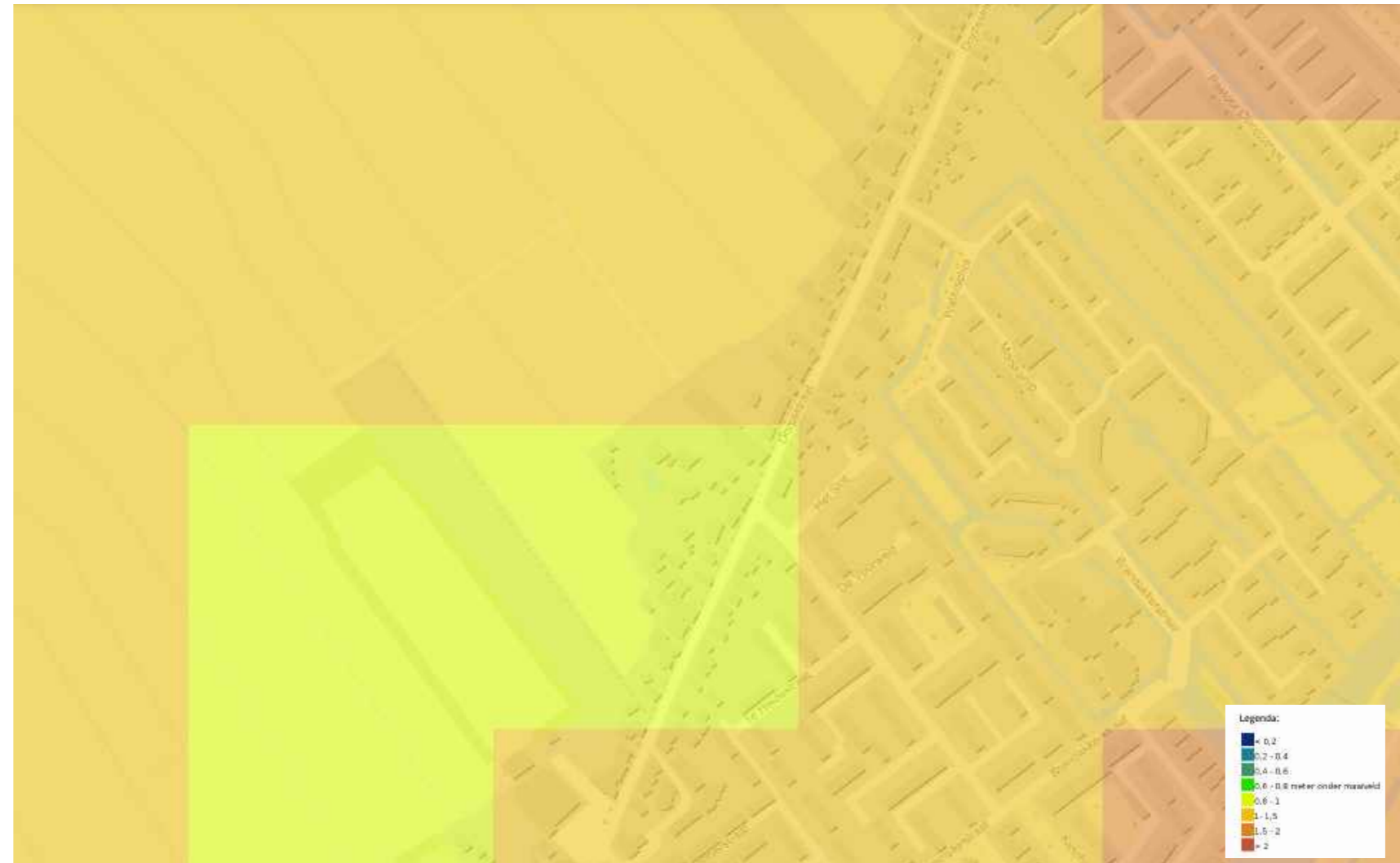
Het klimaatrisico op hitte stress is in de bestaande situatie groter. De grote verhardingsoppervlakten en donkere golfplaten daken van de bestaande schuren kunnen bij extreem warm weer tot plaatselijk ongezond hoge temperaturen leiden. De nieuwe inrichting van het erf zal de kans op hittestress aanmerkelijk verminderen. In de bestaande situatie bestaat het erf voor 91% uit verharding en gebouwen. In de nieuwe situatie bestaat het maaiveld nog slechts voor 60% uit verharding en gebouwen en 40% groene ruimte met grassen, struiken en bomen welke zorgen voor verdamping en daarmee verkoeling van het erf. Bovendien worden de parkeerplaatsen in een halfopen grastegel verharding uitgevoerd waarbij gras groeit tussen de openingen wat zorgt voor extra verdamping en verkoeling. De gebouwen staan zo gepositioneerd dat er luwte op het erf ontstaat, maar de gebouwen staan ver genoeg uit elkaar, zodat een verkoelende zomerbries over het erf kan waaien.



Stedelijk hitte-eiland-effect

Droogte

De veenweidepolder heeft over het algemeen een hoog waterpeil ten opzichte van maaiveld echter doordat het achtererf is opgehoogd is deze afstand ten opzichte van het maaiveld van het erf groter; zo'n 70 cm. Het freatisch grondwater heeft een stijghoogte van 1 meter onder maaiveld van het achtererf. Bij extreem lange droogte is er hierdoor kans op verdroging. De wijze van saneren van de huidige met puin en hoogovenslakken opgehoogde bodem is nog niet duidelijk, maar een nieuwe (hogere) leeflaag zal de kans op verdroging vergroten. Het is dus belangrijk om water op het nieuwe erf vast te houden om te zorgen dat de erfbeplanting niet verdroogt en soorten toe te passen die diep wortelen.



Laagste grondwaterstand - extreem droge zomer

Overstromingsgevaar

De kans op een overstroming in het gebied is klein. Het gebied valt in de rekenkundige categorie van 1 overstroming in de duizend jaar. De overstromingsdiepte is kleiner dan 50 cm vanwege de ophoging van het achterterf. Waarschijnlijk zal na sanering en bouwrijp maken het achterterf nog enkele decimeters hoger komen te liggen waardoor de kans op overstroming en de overstromingsdiepte verder zal afnemen.



Overstromingsdiepte - kleine kans

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Groene elementen op het erf zo veel mogelijk te handhaven en daarnaast het erf drastisch te vergroenen met toepassing van inheemse beplanting die aansluit bij de ecologische structuur in het gebied en de erftypologie. De bestaande groene sloot oevers, de knotwilgenrij, de haagbeuk, de bomen aan de Dorpsstraat en de siertuinen op het voorerf zijn volgroeide groene elementen die schuilgelegenheid en voedsel bieden aan allerlei diersoorten. Toevoeging van een ecologische oever, een regentuin voor opvang van hemelwater en fruitbomen zorgt voor meer diversiteit aan flora en fauna. In de nieuwe architectuur worden op gepaste plekken nestgelegenheden, rust- en verblijfsplaatsen voor vogels en vleermuizen geïntegreerd. (zie ook paragraaf 3.4)



bestaande situatie 9% groen



beoogde situatie 40% groen

3.4 Waterhuishouden erf

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert, dit kan wateroverlast, droogte en hittestress tot gevolg hebben. De ambitie is om het achtererf voor te bereiden op klimaatverandering door een klimaat adaptieve inrichting, bebouwing en beheer. Hierbij is een goede groen, waterstructuur en hemelwaterhuishouding van cruciaal belang.

Uitgangspunt voor de hemelwaterhuishouding van het nieuwe terrein zijn:

- Startnotitie Dorpsstraat 476 Assendelft MAAK.Noord 5 juni 2023
- Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad (Zaanstreek-Waterland) 2020-2024 Samen water Ruimte geven. (Geldend van 09-07-2020 t/m heden)
- Klimaat bestendige nieuwbouw, Metropoolregio Amsterdam Klimaatbestendig
- WIORZ; Richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte in Zaanstad Versie: november 2019

De wateropgave

Deze documenten geven een aantal concrete aanwijzingen voor de gewenste omgang met de hemelwaterhuishouding op het erf. In de volgende ontwerpfase van maaiveld en bebouwing zal de hemelwaterhuishouding concreet worden ontworpen. In dit RPVE is nog geen concreet ontwerp opgenomen voor toekomstige maaiveldpeilen, maaiveldinrichting en bebouwing (dakvlakken). In deze waterparagraaf hebben we onze ruimtelijke uitgangspunten opgenomen over hoe we om willen gaan met de hemelwaterhuishouding. Er is op dit moment nog geen ontwerp en de wateropgave is

nog niet concreet als het gaat om hoeveelheden te bergen water. De berekening van de wateropgave op basis van eerste schetsen is daarom voorlopig. De voorstellen voor waterbergingsvoorzieningen op het erf worden in de volgende ontwerpfase ontworpen en afgestemd met de gemeente Zaanstad, het waterschap en omwonenden.



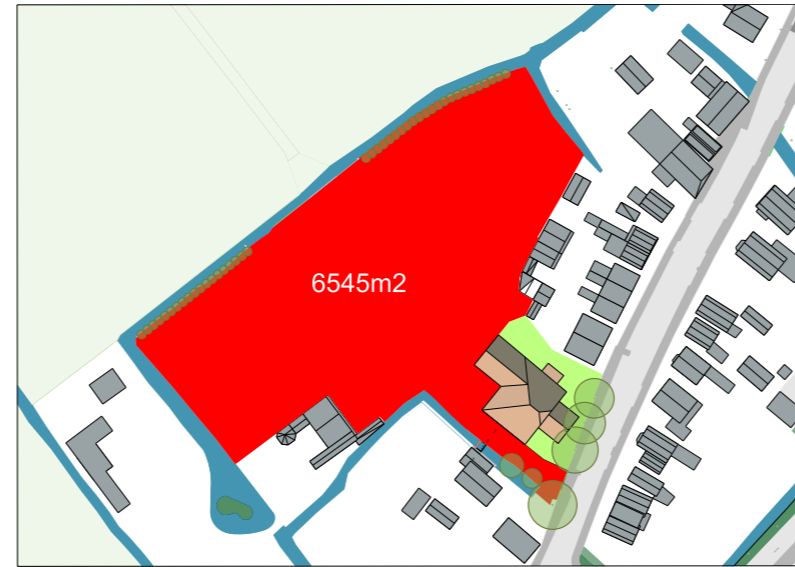
Waterbergende ecologische oever

Waterberging op het erf (privaat terrein)

Een groot deel van de neerslag (range 40-70 mm) van een hevige bui op het bebouwd deel van privaat terrein wordt verwerkt (opgevangen en vertraagd afgevoerd) op het terrein (water)voorzieningen in het plangebied. Voor de waterbergingsopgave geldt dat het plangebied tenminste 70 mm moet kunnen opvangen. (Startnotitie Dorpsstraat 476 Assendelft MAAK.Noord 5 juni 2023) De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af (niet extra naar riolering of watersysteem) en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar voor volgende buien. Infiltratie is in het gebied nagenoeg niet mogelijk in verband met een kweldruk van 0,1 tot 0,5 mm per dag. Het te transformeren achtererf heeft een oppervlakte van: 6545 m². Bij een op te vangen bui van 70mm moet dan een volume van 458m³ worden opgevangen.

Bergingsvoorzieningen met vertraagde afvoer

Wateropgave achtererf		
Oppervlakte achtererf	6545	m ²
T=100 regenbui (70 mm)	0,07	m
Benodigd bergingsvolume	458,15	m ³
Bergingsdiepte	0,5	m
Oppervlakte berging	916,3	m ²

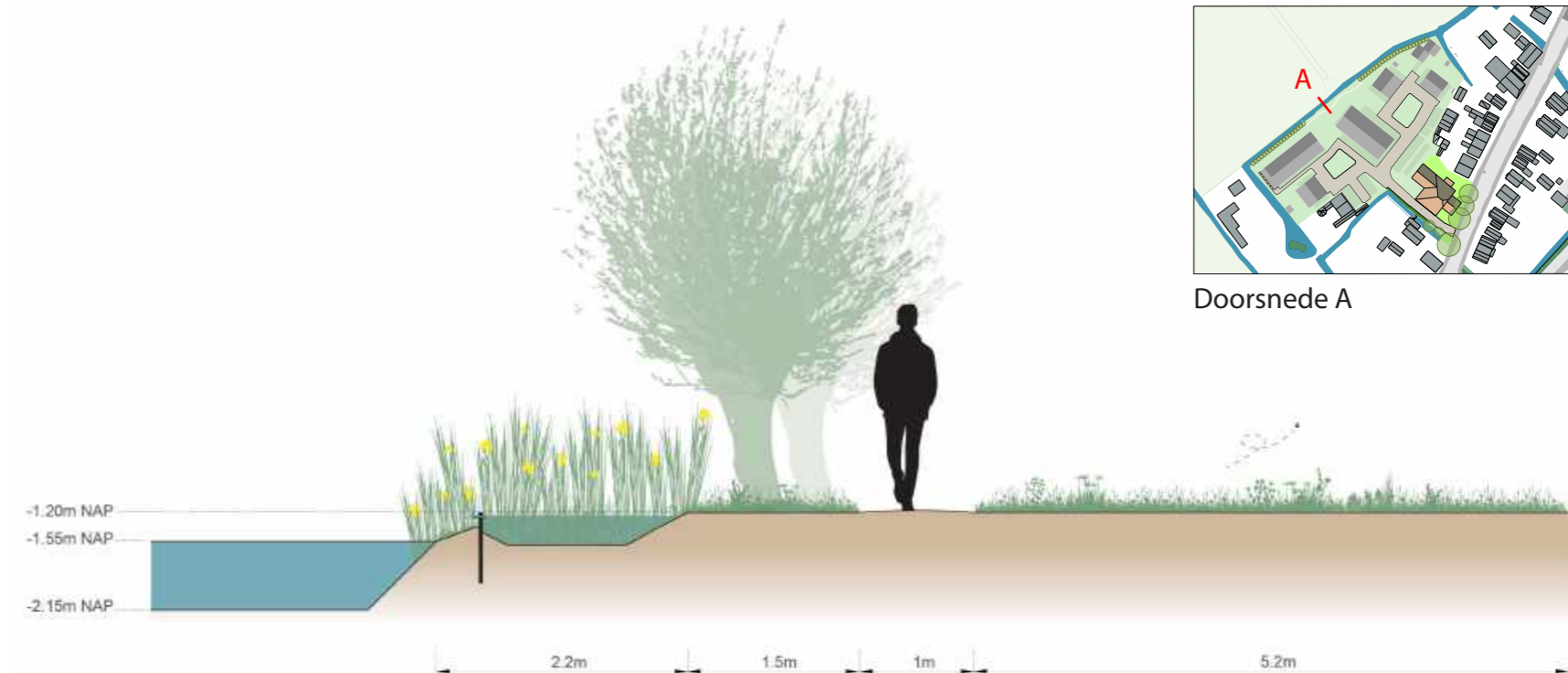


Totale oppervlakte achtererf

Daarom worden op het erf bergingsvoorzieningen aangebracht om het water tijdelijk te bergen en vertraagd af te voeren op het oppervlaktewater (de omliggende sloten). De toe te passen bergingsvoorzieningen zijn:



- Een waterbergende ecologische oever
- Wadi's
- Een regentuin
- Waterbergingskratten



Doorsnede A - waterbergende ecologische oever

1:50

Natuurlijke afwatering

Op het erf zetten we in op een natuurlijke en oppervlakkige afwatering. Zoveel mogelijk via molgoten en waar nodig ondergrondse pijpen om wadi's, waterberging en regentuin met elkaar te verbinden.



oppervlakkige dakafwatering



molgoot



de regentuin



wadi

Waterkwaliteit

In het kader van de waterkwaliteit kan het dakwater direct op de waterbergingen worden afgevoerd. Het straatwater wordt in verband met mogelijke verontreiniging door afgevoerd via een bodempassage of halofyten op de waterbergingen zodat geen vervuild water op het oppervlaktewater wordt afgevoerd.



waterpaseerbare grasbetontegels

Uitgangspunten ten aanzien van verplichte

watercompensatie

- Er wordt geen bestaand water gedempt. De bestaande watergangen worden gehandhaafd, compensatie van te dempen bestaande watergangen is dus niet nodig.
- De hoeveelheid verharding neemt in het ontwerp af. Er zijn geen compensatiemaatregelen nodig voor de toename van de oppervlakte verharding.
- De waterhuishouding wordt in het ontwerp verbeterd door het creëren van extra waterbergingen in combinatie versterking van de biodiversiteit en het voorkomen van hitte stress.
- Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding, halfverharding of waterpasseerbare verharding als grasbetonstenen.
- Er wordt rekening gehouden met de bestaande afwatering van dakvlakken en tuinen van buurkavels, door bestaande greppels waar op wordt afgevoerd te handhaven en te verbeteren tot mooi beplante wadi's. Op die manier wordt een groene erfscheiding gerealiseerd die hemelwater vertraagd afvoert en bijdraagt aan biodiversiteit in het gebied.



eerste schets waterhuishouding achtererf

3.5 Inrichting erf

Kansen landschap, biodiversiteit, flora en fauna

Bij de nieuwe inrichting van het achtererf is het handboek 'Ontwerp uw eigen erf' van de gemeente Zaanstad als uitgangspunt genomen. De specifieke kenmerken van het veenweide erf proberen we te versterken, zoals de begrenzing van het erf met de bestaande sloten en het benadrukken van de traditionele indeling van het erf met een voorerf en een achtererf. De vorm en afmeting wijkt in de bestaande situatie af van de traditionele veenweide erven, omdat in het verleden het achtererf is vergroot, opgehoogd en een veenweidesloot is gedempt. We versterken de

traditionele ruimtelijkheid en maten door de zichtlijn over de gedempte sloot vrij te houden. Er is een doorzicht van de Dorpsstraat over deze zichtlijn naar het achterliggende weidelandschap. Het brede achtererf is verdeeld in twee erfdelen, ten noorden en ten zuiden van de gedempte sloot, wat beter past bij de oorspronkelijke schaal en veenverkaveling.

Naast het handboek 'Ontwerp uw eigen erf' zijn de actuele en urgente opgaven van deze tijd ook van invloed op de ontwerpkeuzen. Deze opgaven zijn:

Ten eerste, klimaatadaptatie, waarbij we

ontwerpvoorstellen doen die voortkomen uit de klimaatstresstest.

Ten tweede, het verhogen van de biodiversiteit. De biodiversiteit is in de afgelopen decennia schrikbarend afgenomen. Door aan te sluiten op de omliggende ecologische structuur en gebruik te maken van inheemse beplantingssoorten ondersteunen we de plantensoorten en dieren in de omgeving. Als laatste, circulariteit, door zo veel mogelijk biobased (lieftst lokaal gewonnen) en herbruikbare materialen bij de inrichting van de buitenruimte te gebruiken.



Behoud van bestaande groen elementen

In de huidige situatie beschikt de locatie over een aantal groenelementen waar een diversiteit aan diersoorten van profiteren. De knotwilgen bieden allerlei dieren schuilgelegenheid zoals muizen, marters, padden en salamanders. De knotwilg is een wonder van biodiversiteit. Tussen de takken wemelt van de insecten. Insecten trekken vogels aan, zoals spreeuwen, mezen en boerenzwaluwen. Veel vogels vinden een broedplaats in de pruik van de wilg. De bomen verminderen uitspoeling van mineralen. De knotwilgen geven schaduw, waar vissen en andere



waterdieren weer van profiteren. Daarbij komt ook nog eens de waarde van de knotwilg voor de mens. De takken zijn niet alleen te gebruiken als brandhout, de gesnoeide takken kunnen ook in takkenril op het terrein worden toegepast. Deze trekken op hun beurt veel insecten, vogels en kleine zoogdieren aan. Kortom, de ecologische waarde van de knotwilg is groot.

De haagbeuk staat op de zuidelijke kavelgrens en wordt vaak ingezet als geschoren haag om het doorzicht in de tuin te voorkomen. Het haagbeuk blad is heldergroen



gezaagd en laat in de winter zijn blad vallen. De haagbeuk biedt niet alleen voordelen voor de mens, ook veel dieren vinden baat bij deze plant en daarmee draagt hij ook stevig bij aan biodiversiteit. Muizen zijn gek op de nootjes, diverse vogelsoorten, waaronder de boomklever, doen zich in de herfst graag tegoed aan de zaden, vlinders laten hun larven eten van de bladeren



Biodiversiteit

De inrichting van het nieuwe erf biedt kansen om de biodiversiteit op het terrein en in de directe omgeving significant te verhogen. De inrichting van het achtererf bestaat uit een (half)verharding tussen de gebouwen, met ruime groene omzoming aan de randen. Het gebouw centraal op het achtererf met rug aan rug woningen scheidt twee erfruimtes van waaruit de gebouwen worden ontsloten. Centraal in deze ruimtes ligt een groene ruimte met gras en bomen.



Inheemse beplanting en 'eetbaar groen'

De beplanting die wij toepassen is inheems en afgestemd op de ecologie van de omgeving en de bodemgesteldheid van het erf. Dit creëert goede leefomstandigheden voor de van nature voorkomende dieren. De woningen bouwen wij natuurinclusief met in de architectuur geïntegreerde nestgelegenheden, rust- en verblijfsplaatsen voor vogels en vleermuizen.

Bij de inrichting van het erf zetten wij ook in op 'eetbaar groen' in de zin van vrucht- en fruitbomen, appelbomen, bramen, bessen en noten. Dit trekt zangvogels en egels aan, maar levert voor bewoners ook lokaal voedsel. In privétuinen kan hierop worden voortgegaan, zodat een zeer rijk, groen en voedselproducerend woonerf zal ontstaan.



Tuinen

In de groene omzoming bevinden zich privé tuinen. Deze tuinen zijn open naar het landschap toe met zichtlijnen op de weiden, de zonsondergang in het westen en de St. Odulphus kerk in het noorden. De bestaande knotwilgen en oeverbeplanting op de overgang naar de sloot en het weidelandschap vormt een bescherming tegen de wind. De tuinen hebben dicht bij de gevel erfafscheidingen voor privacy van het terras aan het huis. Verder van de gevels is de erfafscheiding laag voor maximaal uitzicht. Rond het woongebouw centraal op het achtererf is een ruime collectieve groenzone die de overgang naar het

veenweidelandschap markeert. Langs de sloot een ecologische oever met daaroverheen ruim zicht op het weidelandschap. De collectieve tuin wordt ingericht met een bloem en kruidenrijk grasmengsel als basis voor een hoge diversiteit aan vlinders, bijen en zweefvliegen. In het bloemrijke gras worden paden en plekken kort gemaaid. Hier staan houten banken waar je in de zon van het uitzicht over de velden kunt genieten.

Natuurlijke erfafscheidingen

Op het erf worden waar nodig erfafscheidingen geplaatst met een natuurlijke uitstraling. Geschoren hagen, vlechtschermen van wilgentenen, takkenrillen en kastankehouten palenrijen. Waar ruimte is, kan een wilde haag of heesterwand toegepast worden met Gelderse roos, sleedoorn, meidoorn, lijsterbes, hazelaar, appelbes, een wilde appelboom, kardinaalshoed, vruchten- en bessenstruiken.



Boomgaard en regentuin.

De groenruimte op het zuidelijke erfdeel wordt ingericht als een kleine boomgaard. Dit groen vlak wordt iets verhoogd aangelegd voor een goede drooglegging van de fruitbomen. De rand wordt omzoomd met een geschoren haag. De groene ruimte op het noordelijke deel wordt ingericht als regentuin. In deze wadi wordt het regenwater van dit deel van het erf verzameld. Bij extreme regenbuien loopt de regentuin vol met regenwater en geeft hij zijn water vertraagt af aan de omgeving via een drain. Stapstenen maken de regentuin op een speelse manier toegankelijk. De



regentuin is ingericht met verschillende planten en struiken, met langere wortels die goed groeien in granulaat en de soms vochtige en soms natte omstandigheden. De regentuin draagt bij aan biodiversiteit en ziet er voor bewoners aantrekkelijk uit. Voor kinderen is het een natuurlijk speelobject, nat of droog.



Groene ecologische oevers

Een steile oever met oeverbeschoeiing biedt amper leef mogelijkheden voor diverse planten, vissen en andere waterdieren. Bij een natuurvriendelijke oever is die ruimte er wel. Planten trekken verschillende kleine waterdiertjes, vissen, insecten, vogels en zoogdieren aan, die er voedsel kunnen zoeken, schuilen of zich voortplanten. Veel waterplanten hebben een zuiverende werking. Ze zijn behalve mooi om te zien dus ook goed voor de waterkwaliteit. De oevers worden ontworpen zonder hoge houten beschoeiingen. Waar de ruimte het toelaat worden ecologische oevers aangelegd. Dit willen we zeker doen ter hoogte van de centrale collectieve tuin. Hier is ruimte om een wat bredere ecologische oever te realiseren met waterplanten zoals rietorchis, riet, lisdodden en verschillende soorten grassen, zoals de ronde zegge.



4. Uitvoerbaarheid

4.1 (Milieu) technische uitvoerbaarheid

Voorlopend op de vervolgfase waar de wijziging van het omgevingsplan het eindproduct van is, zijn er in de onderzoeksfase al een aantal onderzoeken uitgevoerd om de (milieu) technische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen.

Verkeersonderzoek

De verkeersstudie bestaat uit het bepalen van de verkeersgeneratie en het doorrekenen van het planeffect met het verkeersmodel van de gemeente Zaanstad. De verwachte verkeersdruk op de Dorpsstraat is getoetst aan de hand van de richtlijnen van het Duurzaam Veilig beleid. Tevens is voor de aansluiting van het plangebied op de Dorpsstraat een kruispuntberekening uitgevoerd.

De conclusie van dit onderzoek toont aan dat het extra aantal motorvoertuigen niet leidt tot een wezenlijk andere verkeerssituatie. Voor de aansluiting van het plangebied op de Dorpsstraat geldt dat in zowel de ochtend als avondspits er sprake is van een goede doorstroming.

Verder is het mogelijk om voor de toegangsweg tussen de Dorpsstraat en het plangebied te werken met zowel een tweerichtingsweg als een smal wegprofiel met een om- en om regeling. In de vervolgfase zal de ontwikkelaar dit samen met de gemeente Zaanstad verder onderzoeken en uitwerken.

Geluidhinder

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Dorpsstraat. Woningen worden geclassificeerd als geluidgevoelige objecten, derhalve dient de geluidbelasting ten gevolge van verkeerslawai ter plaatse van de gevels van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt te worden. Het onderzoek toont in concept aan dat de geluidbelasting ter plaatse van de woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving is sprake van enige bedrijvigheid. Het is gewenst dat er een afweging plaatsvindt over de impact van (bedrijfsmatige) activiteiten op de (woon) omgeving. Woningen worden aangemerkt als milieugevoelig. Op kwalitatieve wijze is beschouwd dat er naar verwachting sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van de omliggende bebouwing. Op basis van deze inventarisatie is er geen sprake van een aanleiding tot nader onderzoek.

Stikstof

De realisatie van het plan zou negatieve gevolgen kunnen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden. Er is onderzoek verricht naar de stikstofbijdrage op de omliggende Natura-2000 gebieden. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Asbest

Ten behoeve van de sloop van de huidige opstallen is er een sloopmelding vereist. Ten behoeve van deze melding dient een asbestinventarisatierapport overlegd te worden. Het doel van dit rapport is om na te gaan of de bouwwerken asbesthoudende materialen bevatten, die met specifieke beschermde maatregelen verwijderd dienen te worden. Uit het onderzoek is gebleken dat de golfplaten op één van de opstallen asbesthoudend zijn, echter is saneren op korte termijn niet nodig vanwege de risicoklasse 2. Het materiaal dient vóór de sloopwerkzaamheden gesaneerd te worden.

Bodemonderzoek

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er bodemsanering plaats zal moeten vinden. Middels een specifiekere vervolgonderzoek zal dit verder worden uitgezocht.

Nood- en hulpdiensten

De rijcurve studie toont aan dat nood- en hulpdiensten het erf goed kunnen bereiken. Het erf wordt zo groen als mogelijk ingericht, exacte (half) verharding in overleg met het bevoegd gezag.

Afvalhuishouden

Ontwikkelaar zal in de vervolgfase samen met de gemeente Zaanstad onderzoeken en verder uitwerken hoe de afvalinzameling wordt georganiseerd. Er is contact geweest met vakspecialisten grondstoffen van de gemeente Zaanstad en in beginsel krijgt elk huishouden een minicontainer voor gft, plastic en papier. Deze in totaal 23 containers kunnen op de daartoe bestmede dagen aangeboden worden op de Dorpsstraat. Op het voorerf zou hier een opstelplaats voor kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast dient met restafval op eigen gelegenheid naar de meest nabijgelegen (ondergrondse) container te brengen. Vanwege capaciteit zal er waarschijnlijk een nieuwe ondergrondse container naast de bestaande dichtsbijzijde container.



Rijcurven groot verkeer

4.2 Economische en financiële uitvoerbaarheid

Zoals in hoofdstuk 3.1 omschreven wijkt het plan in woningaantal af van de startnotitie. De in juli 2023 gewijzigde ambities van de gemeente Zaanstad en de hogere bouwkosten zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de stijging van 19 naar 23 woningen. Het aantal woningen in het plan en de Zaanse ambities zijn in het aangepaste plan dusdanig in balans, dat er voldoende financieel draagvlak is gecreëerd voor een haalbare businesscase.

Daarnaast heeft de ontwikkelaar heeft de technische aspecten uit hoofdstuk 4.1 en de mogelijke kosten die daarmee gepaard gaan in beeld gebracht en meegenomen in de stichtingskostenopzet.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het initiatief biedt een mogelijkheid om invulling te geven aan de woonambities van de gemeente Zaanstad. Het participatieproces is een belangrijk middel om het initiatief te toetsen op het maatschappelijk draagvlak. Het motto van de gemeente Zaanstad is 'Zaanstad maken we samen'. In de Startnotie hebben de gemeente Zaanstad en ontwikkelaar een stappenplan opgesteld in het kader van participatie en communicatie. Daarbij is het van belang dat ontwikkelaar de belangen, wensen en zorgen van de huidige bewoners uit de omgeving in beeld brengt. Op basis van de participatiemomenten tot dusverre, is aangegeven of en hoe de input van omwonenden op de schetsen reeds is verwerkt in het plan. Onderaan deze paragraaf is dit schematisch weergegeven. Ook zijn als bijlage 1 en 2 de verslagen van de bijeenkomsten bijgevoegd.

Communicatiebureau De Wijde Blik ondersteunt de ontwikkelaar in het participatieproces. De participatie in de ontwerpfase, na vaststelling van het RPvE, dient nog vormgegeven te worden samen met de Gemeente Zaanstad. Wat de participatie betreft is dit dus geen eindproduct, maar een weergave van de stand van zaken.

Communicatie en participatie

Middels een brief (verstuurd d.d. 4 augustus 2023) zijn de omwonenden geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom de Dorpsstraat 476. De brief is per post verstuurd naar de bewoners van de Dorpsstraat tussen de Delftlaan en de Starnmeerstraat. In deze brief is kenbaar gemaakt dat de gemeente Zaanstad de omwonden ruimte biedt voor inspraak op 7 en 14 september 2023, alvorens de raadsvergadering van 21 september 2023 waar de startnotitie op de agenda stond. Ook is de bijeenkomst van 5 september alvast aangekondigd.

Op 22 augustus 2023 is er nog een brief verstuurd met daarin een uitnodiging voor de inloopbijeenkomst van 5 september. Het verspreidingsgebied van deze brief was op advies van De Wijde Blik wat groter dan van de eerder verstuurd brief. Omwonenden en belanghebbenden hebben de mogelijkheid gekregen zich aan te melden voor deze bijeenkomst door een mail te sturen naar het algemene e-mailadres van het project. Tevens is er een projectwebsite aangemaakt waarvan de geadresseerden via deze brief op de hoogte zijn gebracht. Men kan zich via de website aanmelden voor de nieuwsbrief om automatisch op de hoogte te worden gebracht. De

verdere communicatie verloopt via de nieuwsbrief en de projectwebsite. De getoonde panelen en de verslagen van de inloopbijeenkomsten zullen ook op de website worden gedeeld.

Naast de algemene uitnodiging voor de inloopbijeenkomst heeft de ontwikkelaar de omwonenden die met hun tuin direct grenzen aan het plangebied, de mogelijkheid gegeven persoonlijk in gesprek te gaan. De ontwikkelaar vindt het belangrijk dat deze belanghebbenden in een rustige setting hun wensen en of zorgen kunnen delen. Zes burens hebben hier gebruik van gemaakt en de ontwikkelaar is samen met een adviseur van De Wijde Blik op bezoek geweest. De verslagen van deze gesprekken zijn door beide partijen goedgekeurd maar zullen geen onderdeel uitmaken van dit Ruimtelijk Programma van Eisen. Hoe en of de input uit deze gesprekken is verwerkt is te zien in het schema onderaan deze paragraaf.

Op 5 september 2023 heeft de eerste inloopbijeenkomst plaatsgevonden op het achter terrein van het plangebied, de Dorpsstraat 476. De bijeenkomst werd bezocht door 92 omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden. Aan de hand van informatiepanelen vertelde de ontwikkelaar

meer over de plannen en eerste schetsen & ideeën. Bezoekers konden kennismaken met het team en er was volop ruimte om persoonlijk in gesprek te gaan en een reactie te geven. Bovendien was de procesmanager van de gemeente Zaanstad aanwezig om eventuele vragen over de gemeentelijke procedures te beantwoorden. Ook waren er twee adviseurs van De Wijde Blik aanwezig om de bijeenkomst te begeleiden. Bezoekers hebben de gelegenheid gekregen om via een (digitale) enquête te reageren op de eerste schetsen & ideeën. Voor wie niet aanwezig kon zijn, was het mogelijk de enquête tot een week na de bijeenkomst via de website in te vullen. Het projectteam heeft aan de bezoekers uitgelegd dat de opgehaalde reacties geanalyseerd worden en waar mogelijk verwerkt in de volgende fase, namelijk het haalbaarheidsonderzoek. Tijdens deze fase zijn de plannen verder onderzocht en uitgewerkt. Het eindproduct van deze fase is onderhavig document, het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPVE).

In oktober 2023 is het verslag van de bijeenkomst op 5 september 2023, inclusief de presentatie en samenvatting van de enquête, beschikbaar gesteld op de website. Via een in oktober 2023 verstuurd nieuwsbrief is dit aangekondigd aan de omwonenden en belanghebbenden. De enquête is 32 keer ingevuld. Opvallend is dat de helft van degenen die

hem hebben ingevuld ook interesse hebben in een woning.

Dit geeft aan hoe groot de vraag naar woningen in dit gebied is.

In december 2023 is er weer een nieuwsbrief verzonden aan de inmiddels 150 mensen die zich hiervoor hebben ingeschreven. Deze nieuwsbrief bevat een update over de plannen met een korte terugblik op de afgelopen periode waarin de ontwikkelaar druk bezig is geweest het concept Ruimtelijk Programma van Eisen op te stellen. De belangrijkste aanleiding voor de nieuwsbrief is de aankondiging van de tweede inloopbijeenkomst in januari 2024 waarin de ontwikkelaar het concept van het Ruimtelijk Programma van Eisen zal toelichten.

De definitieve uitnodiging voor de tweede inloopbijeenkomst op 17 januari 2023 is begin januari verstuurd via de nieuwsbrief. De omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden zijn van harte welkom in Buurthuis A3 aan de Dorpsstraat 356. Vanwege het winterse weer is er voor deze bijeenkomst gekozen voor een verwarmde locatie een stukje verderop in de straat. Ook dit keer kan men zich aanmelden door een mail te sturen naar het algemene e-mailadres van het project.

Op 17 januari 2024 heeft de tweede inloopbijeenkomst plaatsgevonden. De ontwikkelaar en de procesmanager van de gemeente Zaanstad waren hierbij aanwezig om toelichting te geven. Met 23 aanmeldingen en uiteindelijk 34 bezoekers is deze bijeenkomst minder druk bezocht dan de eerste. De reden hiervoor zou kunnen zijn dat het plan niet meer nieuw is en dat het plan geen directe invloed heeft op veel van de aanwezigen bij de eerste bijeenkomst. Net zoals bij de eerste bijeenkomst is het plan toegelicht aan de hand van informatiepanelen en was er ruimte om persoonlijk in gesprek te gaan en reactie te geven. Een adviseur van De Wijde Blik was aanwezig om de bijeenkomst te begeleiden. Deze bijeenkomst stond in het teken van het Ruimtelijk programma van Eisen. Het projectteam heeft aangegeven waar het aangepaste plan verschilt met het plan ten tijde van de startnotitie en hoe dit is ontstaan. De ontwikkelaar licht toe dat zo veel als mogelijk van de reacties na de eerste bijeenkomst zijn meegenomen. Bezoekers hebben weer de gelegenheid gekregen om via een (digitale) enquête te reageren op de eerste schetsen & ideeën. Voor wie niet aanwezig kon zijn, was het mogelijk de enquête tot een week na de bijeenkomst via de website in te vullen.

In februari 2024 is het verslag van de bijeenkomst op 17 januari 2024, inclusief de presentatie en samenvatting van de enquête, beschikbaar gesteld op de website. Via een verstuurd nieuwsbrief is dit aangekondigd aan de omwonenden en belanghebbenden. De enquête is ditmaal slechts 7 keer ingevuld, waarvan 3 geïnteresseerden in een woning.

4.4 Risico's

Uit de participatiemomenten tot dusverre volgt dat omwonenden zorgen hebben over de trillingen ten gevolge van de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer. Voordat dergelijke werkzaamheden plaats zullen vinden, zal er in samenwerking met de gemeente een BLVC (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) plan opgesteld worden. Dit BLVC maakt onderdeel uit van de Aanvraag Omgevingsvergunning en zal gepubliceerd worden. Een vanzelfsprekend uitgangspunt is dat er naar gestreefd wordt om zo weinig overlast te veroorzaken voor omwonenden.

Inloopbijeenkomst 5 september 2023

opmerking	wie	verwerkt	toelichting
Vraag naar seniorenwoningen	algemeen	ja	We hebben in het plan 2 mogelijke levensloopbestendige woningen toegevoegd
Vraag naar betaalbare woningen	algemeen	ja	We hebben in het plan 8 woningen in het betaalbare koopsegment
Vraag naar een differentiatie van woningtypes	algemeen	ja	Het plan omvat 5 verschillende woningtype met ieder een eigen doelgroep
Er zijn zorgen over de ontsluiting van het plangebied	algemeen	ja	Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd welke uitwijst dat het plan geen negatief effect heeft op de doorstroming op Dorpsstraat in de drukste ochtend- en avondspits
Er is vraag naar veel groen	algemeen	ja	We hebben extra groen toegevoegd aan het plan, samen met landschapsarchitect wordt hier kwaliteit aan gegeven
De wens om bij te dragen aan woningtekort	algemeen	ja	We hebben t.o.v.
Er zijn te weinig parkeerplaatsen	algemeen	nee	We hanteren de parkeernorm die de gemeente Zaanstad voorschrijft, we maken niet meer parkeerplaatsen
Het perceel van de te koop staande bakkerij Brakenhoff betrekken bij het plan, mede vanwege de ontsluiting	algemeen	nee	Dit hebben we onderzocht en maakt het plan niet haalbaar
Qua architectuur is er vraag naar een wat landelijkere uitstraling, te modern	algemeen	ja	Dit nemen we mee in de verdere uitwerking, we zoeken naar een balans tussen oud en nieuw in de vorm van een boereerf
Vraag naar een voorrangsregeling voor Assendelfters	algemeen	nog niet	Samen met de gemeente Zaanstad onderzoeken
Angst voor schade aan woningen door bouwwerkzaamheden	algemeen	nog niet	Nemen we mee in de latere fase. Samen met de aannemer hier een goed BLVC-plan voor opstellen
Vraag naar een duidelijke en eerlijke communicatie	algemeen	ja	We proberen de omwonenden en geïnteresseerden zo goed als mogelijk op de hoogte te houden door middel van de nieuwsbrief en de projectwebsite
Wat gebeurt er met eventuele planschade	algemeen	nog niet	Middels een planschade-risicoanalyse worden de eventuele financiële consequenties in kaart gebracht. Als de ontwikkeling een negatieve invloed heeft op de WOZ-waarde kunnen bewoners als ze daar recht op hebben aanspraak maken op het verhalen van de kosten bij de ontwikkelaar
Hinder van naar binnen schijnende koplampen bij het uitrijden	direct omwonenden	nog niet	We kunnen proberen hier samen een oplossing voor te zoeken. Wellicht dat wat beplanting in de tuin het licht kan tegen gaan.
Hoe wordt de afwatering op het gebied geregeld?	direct omwonenden	ja	Samen met een landschapsarchitect en civiel adviseur wordt een goede afwatering gewaarborgd. Ook is er een achterpad toegevoegd als bufferzone tussen de achtertuinen en het nieuwe peil
De nieuwe woningen belemmeren ons uitzicht	direct omwonenden	ja	We hebben geprobeerd de positie van de tweekapper iets de draaien en verplaatsen zodat de bewoners in ieder geval een doorzicht naar het binnengebied en achterland behouden
Behoud van de greppel met achterom	direct omwonenden	ja	Er is een (loop-) pad voorgesteld aan de achterzijde van de woningen aan de Dorpsstraat waar de functie van de bestaande greppel gewaarborgd blijft.
Hoe wordt onze privacy gewaarborgd, geen inkijk in onze tuin	direct omwonenden	ja	in de verdere uitwerking zullen we ramen met een directe inkijk in de tuinen/ woningen van de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat zo veel als mogelijk vermijden

Inloopbijeenkomst 17 januari 2024

opmerking	wie	verwerkt	toelichting
Wererom de vraga om bakkerij Brakenhoff erbij te betrekken ivm de verkeerssituatie		ja	Het aanvullende verkeersonderzoek laten zien dat een rondweg met éénrichtingsverkeer op het plangebied geen invloed heeft op de doorstroming van de Dorpsstraat
Bereikbaarheid nood- en hulpdiensten		ja	Dit is aangetoond met rijcurven op het erf
Afvalinzameling		ja	In beeld gebracht wat de mogelijkheden zijn

Reacties omwonenden en belanghebbenden

5. Proces

5.1 Juridisch-planologisch proces

De intentieovereenkomst is getekend op 17 februari 2023. Op 21 september is de startnotitie vastgesteld. Dit is de start geweest voor de haalbaarheidsfase met als eindproduct het Ruimtelijk Programma van Eisen. Na het vaststellen van het RPvE door het bestuur van de gemeente Zaanstad zal de ontwikkelaar starten met de ontwerpfase. Deze fase bestaat uit de planologische procedure in het kader van het omgevingsplan en de verdere planuitwerking om te komen tot een aanvraag omgevingsvergunning. In deze fase zal er ook een anterieure overeenkomst met de gemeente worden gesloten.

5.1 Planning

De Ontwikkelaar stelt voor om in overleg met de gemeente Zaanstad, tot een gezamenlijk gedragen planning te komen. De belangrijkste mijlpalen in de planning zijn de volgende:

februari 2024	Indienen Ruimtelijk Programma van Eisen
juni 2024	Vaststellen Ruimtelijk Programma van Eisen
juni 2024	Indienen omgevingsvergunning BOPA
oktober 2024	Omgevingsvergunning onherroepelijk
januari 2025	Indienen omgevingsvergunning bouwactiviteit
mei 2025	omgevingsvergunning onherroepelijk
augustus 2025	Start bouw
oktober 2027	Oplevering

6. Bijlagen

1. verslag inloopbijeenkomst 5 september
2. inloopbijeenkomst 17 januari