

Ruimtelijk Programma van Eisen



Ontwikkeling Slachthuisstraat 67 en 67A te Zaandam

Slachthuisstraat Ontwikkeling CV

Datum: 30-11-2021

Versie 2.1

Status: DEFINITIEF

Inhoudsopgave

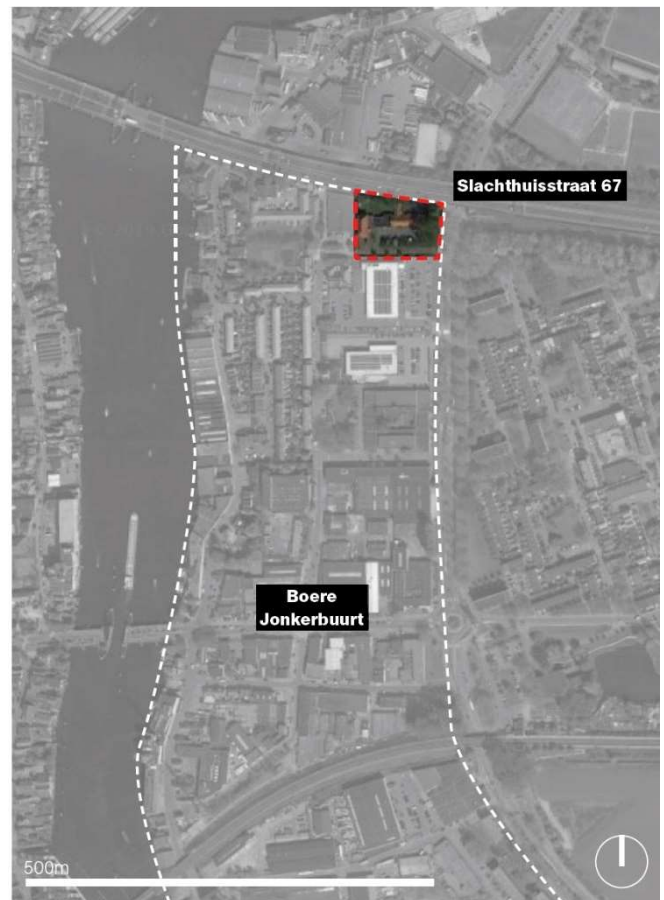
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Omschrijving initiatief	3
1.3	Doel van het initiatief	3
1.4	Betrokken Partijen	4
2	Analyse huidige situatie	4
2.1	Ligging en geschiedenis plangebied	4
2.2	Begrenzing en eigendom plangebied	5
2.3	Ruimtelijke context	5
2.4	Beleidskader	5
3	Uitgangspunten voor de toekomst	9
3.1	Toekomstbeeld op hoofdlijnen en beschrijving gewenste kwaliteit	9
3.2	Verstedelijking/ruimtelijke structuur	10
3.3	Duurzaamheid	26
3.4	Veiligheid	28
3.5	Gezondheid	28
3.6	Kansengelijkheid	30
4.	Uitvoerbaarheid	30
4.1	Economische en financiële uitvoerbaarheid	30
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid (stakeholders, draagvlak, partners)	30
4.3	Technische uitvoerbaarheid	31
4.4	Risico's	32
5.	Vervolgtraject	32
5.1	Planproces/rolverdeling	32
5.2	Participatieproces	32
5.3	Planologisch juridisch proces	33
5.4	Planning	33
6.	Bijlage(n)	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In mei 2020 heeft Slachthuisstraat Ontwikkeling CV (SO) een tweetal kavels gekocht aan de Slachthuisstraat 67 en 67a te Zaandam. Slachthuisstraat Ontwikkeling CV heeft samen met Rochdale op verzoek van de gemeente breder gekeken dan naar de eigen kavel. Daaruit is een concept masterplan voor de hele Boerejonkerbuurt-Noord gekomen. Het Masterplan is opgesteld voor de Boerejonkerbuurt-Noord om een doorkijk te geven naar de potentie van de buurt en om een ambitie te formuleren voor herontwikkeling en herprogrammering van dit gebied en de kavels aan de Slachthuisstraat. Het huidige bestemmingsplan staat geen woningbouw toe op de kavel aan de Slachthuisstraat 67 en 67a. De vaststelling van dit RPvE dient als onderlegger voor de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan. Gestreefd wordt om door middel van een coördinatiebesluit het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning tegelijk in procedure te brengen.

Dit Ruimtelijk Programma van Eisen [RPvE] legt de visie, uitgangspunten en randvoorwaarden vast voor de ontwikkeling van de kavels aan de Slachthuisstraat 67 en 67 A. Deze kavels hebben een gezamenlijk oppervlakte van ca. 4.200 m². Dit RPvE doet tevens globale uitspraken over het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte rond de beoogde ontwikkeling op het gebied van groen en parkeren.



1.2 Omschrijving initiatief

Aansluitend op de ambities van de gemeente Zaanstad ontwikkelt SO een plan van circa 152 tot 164 appartementen aan de Slachthuisstraat 67/67a op een plint met commerciële of sociaal-maatschappelijke invulling van ca 200-300 m². De bestaande verouderde bebouwing zal gesloopt worden.

Het is de ambitie om een duurzaam woongebouw te realiseren in een zo modulair en circulair mogelijk bouwconcept in houtbouw.

1.3 Doel van het initiatief

Het woningtekort in Zaanstad is enorm opgelopen. Het is na Amsterdam het hoogste in de Metropoolregio [MRA]. Het tekort bedraagt nu 5%, terwijl dat hooguit 1,5 tot 2% zou mogen zijn.

De gemeente heeft de Boerejonkerbuurt als transformatiegebied aangewezen, met mogelijkheden voor honderden nieuwe woningen met als doel het tekort op de woningmarkt terug te dringen. Met dit initiatief beoogt SO de ontwikkeling van circa 152 tot 164 appartementen. Met het bouwplan bestaande uit 30% sociale huurwoningen en 30% middeldure huurwoningen voorziet SO in de

behoefte van de gemeente om woningen toe te voegen aan de Boerejonkerbuurt. De overige woningen zullen voor het vrije sector huursegment worden ontwikkeld.

1.4 Betrokken Partijen

Slachthuisstraat Ontwikkeling CV (SO) is een samenwerking tussen Koers Vastgoed ontwikkeling en Blauwhoed.

De gemeente Zaanstad is de betrokken overheid. Ze heeft in dit stadium vooral een toetsende rol. Dit resulteert in een collegebesluit over dit RPvE.

Daarnaast zijn de bewoners, ondernemers en eigenaren in de directe omgeving ook betrokken. Hierbij behoort onder andere ook de klankbordgroep Boerejonkerbuurt..

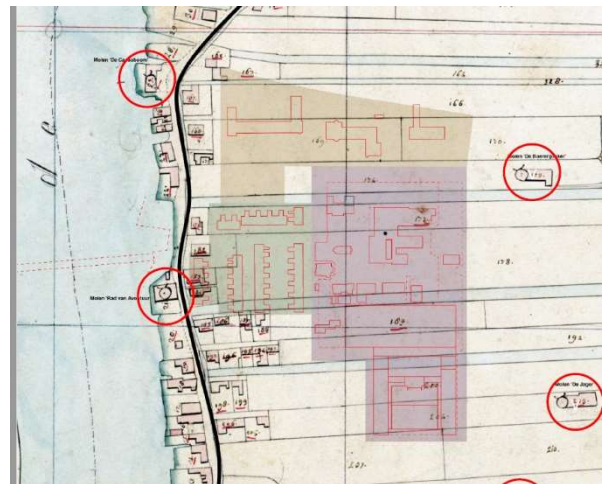
2 Analyse huidige situatie

2.1 Ligging en geschiedenis plangebied

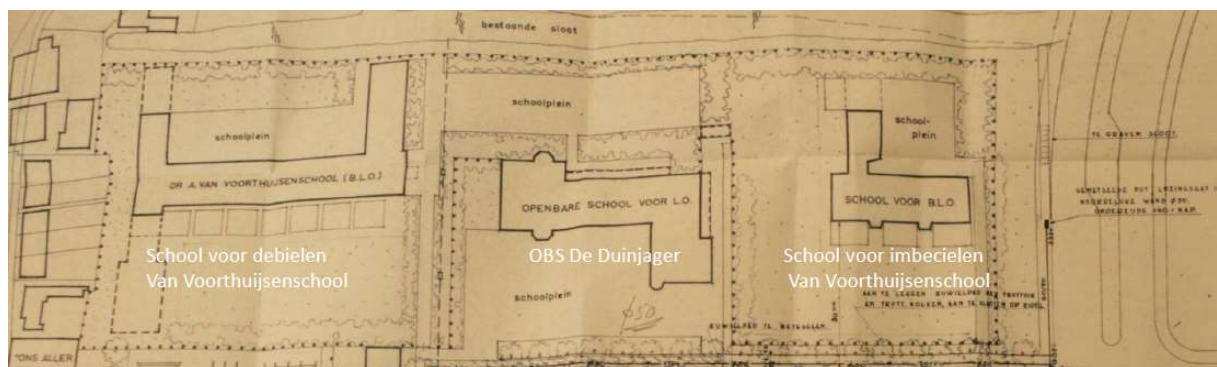
De Boerejonkerbuurt is een gemengde wijk met bedrijvigheid, grootschalige winkels, lintbebouwing en leegstaand vastgoed. Het is nog geen volwaardige woonbuurt.

De gemeente Zaanstad heeft in 2019 een perspectief voor Kogerveldwijk vastgesteld met een doorkijk tot 2040 waarbij de gemeente voor de Kogerveldwijk de ambitie uitspreekt om ca. 2.500 woningen toe te voegen, bovenop de bestaande woningvoorraad van circa 2.000 woningen

De voorzieningen in de omgeving moeten zowel in omvang als kwaliteit meegroeien met omgeving (winkels, scholen, zorg, horeca etc.). De wijk Kogerveld heeft goede verbindingen; station Zaandam Kogerveld, snelwegen A8 en A7 zijn nabij.



De Slachthuisbuurt bestond uit drie zones; het slachthuis, de woonbuurt en het scholencluster. Het slachthuis is ontstaan rond 1927 toen het besluit kwam om een streekslachthuis op te richten. In 1935 is het slachthuis geopend. Rondom het slachthuis zijn arbeiderswoningen gebouwd.

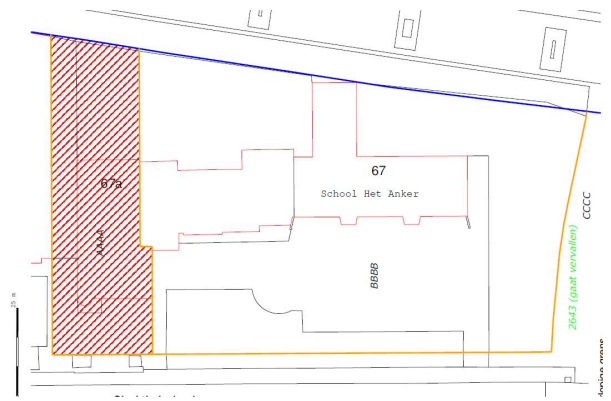


Ten zuiden van de net nieuw aangelegde Coentunnelweg verschenen, naast de Duinjagerschool, in 1952 twee nieuwe scholen: De Van Voorthuysenschool en Het Anker. De situatie van drie scholen naast elkaar bleef grofweg tot de jaren 90 van de twintigste eeuw. Toen werden het Anker en de Duinjagerschool verbouwd.

2.2 Begrenzing en eigendom plangebied

Het schoolgebouw aan de Slachthuisstraat is in 2017 door de gemeente verkocht. Het gebouw op nummer 67a is gekocht door Stichting Surbeza. Zij verhuurt het gebouw aan derden voor evenementen en organiseert bijeenkomsten ten behoeve van de Surinaamse gemeenschap. Het gebouw op nummer 67 is verkocht aan Bhagai Holding ten behoeve van herontwikkeling.

In 2020 heeft Slachthuisstraat Ontwikkeling CV een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaren van de percelen aan de Slachthuisstraat 67 en 67a ten behoeve van herontwikkeling. De overdracht van de kavels vindt plaats bij het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het project.



2.3 Ruimtelijke context

De Slachthuisstraat is gelegen aan de noordzijde van de Boerejonkerbuurt in de wijk Kogerveld in Zaandam. De kavels zijn gelegen aan de A8, dichtbij de supermarkten Lidl en Aldi. De voormalige schoolgebouwen aan Slachthuisstraat 67 en 67A zijn niet meer als zodanig in gebruik en worden verhuurd voor opslag en als werkunits.

Het gebouw aan de Slachthuisstraat 67A is in gebruik als verenigingsgebouw van Stichting Samen 1 Samen Sterk en daarnaast verhuurd voor overige activiteiten. In dit gebouw is niet hechtgebonden asbest aangetroffen en na aanvullend onderzoek in opdracht van de stichting is deze vrijgegeven voor gebruik. De Stichting heeft het gebouw verhuurd aan een bedrijf dat kunst produceert.

De kavels liggen in een groene zone langs het fietspad dat de Boerejonkerbuurt verbindt met de rest van de Kogerveldwijk, de Jagersplas en het Kalf. De ambitie is om deze route weer aantrekkelijk te maken en het groen te verbinden met de rest van de Boerejonkerbuurt. Het reeds aanwezige Jonkerplantsoen kan uitgebreid worden richting het noorden en zo een aantrekkelijke verblijfsplek worden voor de wijk.

De ontwikkeling op de kavels aan de Slachthuisstraat 67 en 67A vormt een wand langs de A8 dat zorgt voor geluidsreductie. Tevens ontnemt de bebouwing het zicht op het talud van de A8.

2.4 Beleidskader

2.4.1 Rijksbeleid

De ontwerp-Nationale Omgevingsvisie [NOVI] stelt dat de bouw van één miljoen nieuwe woningen noodzakelijk en urgent is. Daarbij gaat de voorkeur uit naar binnenstedelijk bouwen op goed per openbaar vervoer ontsloten locaties. De ontwikkeling aan de Slachthuisstraat met circa 152-164 nieuwe woningen op loopafstand van NS-station Kogerveld [circa 400 meter], voldoet aan dit beleid.

2.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Holland kiest in zijn Omgevingsvisie 2050 voor het behouden van het metropolitane landschap. Verdichting en toevoeging en verandering van functies vinden primair in bestaand stedelijk gebied plaats. Voor nieuwe ontwikkelingen hanteert de provincie een aantal heldere ontwikkelprincipes.

Meest relevant voor de ontwikkeling op de Slachthuisstraat :

1. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie- en dataknooppunten;
2. Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd.

2.4.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft in juli 2019 een actualisatie van de Woonvisie vastgesteld. Deze stelt vast dat er tot 2030 behoefte is aan 10.000 extra woningen in alle prijssegmenten, zowel in huur als in koop. Dit komt doordat de druk op de regionale woningmarkt groter is dan ooit en dat voelt Zaanstad. De nieuwbouwproductie blijft tevens achter. Om die reden is tevens de Uitvoeringsagenda Wonen opgesteld (2019-2024) die gebaseerd is op de volgende pijlers:

- Verbeteren kwaliteit bestaande woningvoorraad;
- Betaalbare huurvoorraad;
- Wonen draagt bij aan een leefbare wijk;
- Zelfstandig gaan en blijven wonen.

Perspectief Kogerveldwijk 2040

Voor de Kogerveldwijk, waar de Boerejonkerbuurt onderdeel van uitmaakt, staan 2.500 extra woningen gepland (een verdubbeling van de huidige voorraad van 2.000 woningen). Doel is om de verblijfskwaliteit te verbeteren, de kansengelijkheid te vergroten, zorg te dragen voor meer veiligheid en alles op een duurzame, klimaatadaptieve wijze.

Ook vraagt de gemeente Zaanstad extra aandacht voor de lage inkomensgroepen, jongeren/starters, middeninkomens en ouderen en kwetsbare groepen.

De Boerejonkerbuurt is (van origine) een gemengd stedelijke wijk waar gewerkt én gewoond werd en wordt. Een wijk in verval door sluiting van een aantal fabrieken en een technisch verouderde woningvoorraad, met een lage woningwaarde en een hogere werkloosheid tot gevolg. Het is ook een wijk ook met potentie voor een nieuw woonwerkmilieu, gezien haar ligging in de stad/regio en de aanwezige voorzieningen (OV, winkels, sport). Dit is de reden dat we verwachten dat deze wijk met haar betaalbare woningvoorraad en nabijheid tot voorzieningen voor nieuwe doelgroepen van binnen én buiten de stad interessant kan zijn.

“Liefst wordt de Zaan weer zichtbaar en nodigt de openbare ruimte uit om een wandeling te maken en buiten te spelen. Daar mag best wat anoniem groen voor worden opgeofferd”
(bron: analyse Kogerveldwijk, 5 oktober 2017, Gemeente Zaanstad)

Uit de analyse blijkt dat de bestaande bewoners veelal een groen/gele leefstijl hebben. Ze hechten aan ‘ons soort mensen’, want vinden de groep belangrijk, buurtcontact is belangrijk en streven naar een inclusieve samenleving (iedereen is welkom).





Dit is een relevant gegeven voor de uitwerking van het stedenbouwkundig concept en het aantrekken van andere doelgroepen. Daarnaast zal met een verdubbeling van het aantal woningen in de buurt ook de verhouding huur/ koop, grondgebonden en gestapeld in ogeschouw moeten worden genomen, om te komen tot een vitale, toekomstbestendige wijk

In het perspectief voor de Kogerveldwijk is omschreven dat er langs de Dr. H. G. Scholtenstraat ruimte is voor hogere bebouwing met een hoogte accent op de kavel van de Slachthuisstraat van maximal 12 bouwlagen

De gemeente Zaanstad neemt bij de verschillende plannen waarbij de bestemming wijzigt of sloop-nieuwbouw plaats vindt de cultuurhistorische waarde mee in de afweging voor de plannen. Hiervoor is er een cultuurhistorische verkenning ("Cultuurhistorische Verkenning Boerejonkerbuurt Zaandam januari 2021") opgesteld door de gemeente Zaanstad. Deze cultuurhistorische verkenning is een verdiepend onderzoek op de 'Cultuurhistorische inventarisatie en waardering sociale woningbouwwijken 1900-1945, gemeente Zaanstad, van C. van den Berg, 2019'. In paragraaf 3.2.4. van het RPE wordt hier inhoudelijk verder op ingegaan.

Conclusie:

Met het realiseren van het plan aan de Slachthuisstraat wordt invulling gegeven aan het toevoegen van (betaalbare) woningen. Het hoogte accent aan Dr. H. G. Scholtenstraat sluit aan bij de ruimtelijke opgave uit het Perspectief. Hiermee passen de plannen voor de Slachthuisstraat 67/67A passen binnen het gemeentelijk beleid

2.4.4 Vigerend bestemmingsplan/programma

De locatie Slachthuisstraat 67/67A valt onder het bestemmingsplan 'Zaandam Noord', dat sinds 24 februari 2016 onherroepelijk is. De bestemming is op dit moment 'Gemengd' met de functieaanduiding:

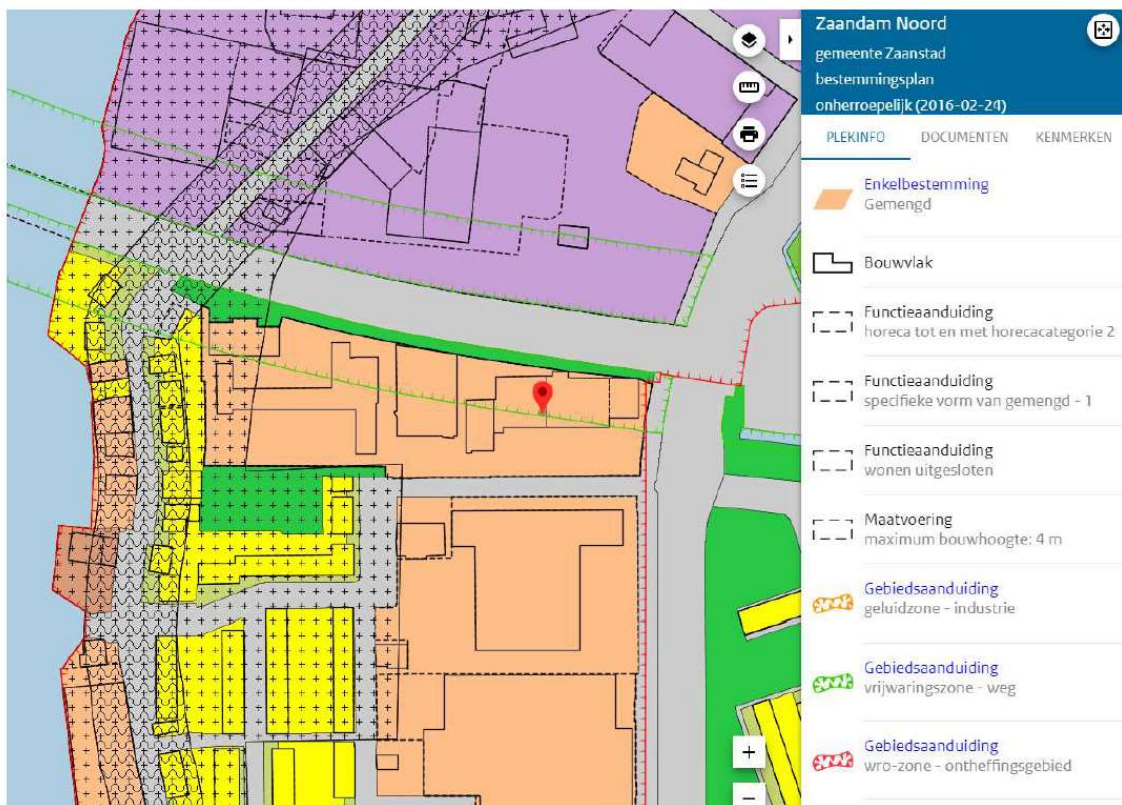
- horeca tot en met horeca categorie 2;
- specifieke vorm van gemengd 1;
- wonen uitgesloten.

Daarnaast valt de locatie onder de gebiedsaanduidingen:

- Geluidzone industrie
- WRO-zone ontheffingsgebied
- Vrijwaringszone – weg:

De maximale bouwhoogte is vier meter.

Om de woongebouwen te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente Zaanstad heeft aangegeven dat ze de beoogde ontwikkeling wenselijk vindt en beoogt haar medewerking te verlenen aan een gecoördineerde procedure voor het verlenen van het bestemmingplan en de omgevingsvergunning, mits tijdig de aanvraag omgevingsvergunning gereed is



3 Uitgangspunten voor de toekomst

3.1 Toekomstbeeld op hoofdlijnen en beschrijving gewenste kwaliteit

Het modulaire ontwerp biedt een hoogwaardig woongebouw aan de Slachthuisstraat in Zaanstad. Het gebouw zal als massa gaan reageren op de directe context waarin het zich bevindt. Het vormt een stedelijke gevelwand langs de Doctor H.G Scholtenstraat waar er een wens is om een sociaal en commerciële plint te ontwikkelen.

De hoogte van het gebouw zal aflopen richting de Slachthuisstraat. Om de groene ruimte te maximaliseren, maken de nieuwe woningen een U-vorm rondom een grote tuin op het zuidelijk deel van het perceel.

De meeste woningen zijn met grote openingen op de tuin gericht. Dubbelhoge grondgebonden woningen rondom de tuin hebben een eigen stoep. Verder moedigen meerjarige plantbedden, bomen en meanderende paden de bewoners aan om te ontspannen in de groene ruimte.

De entree van de lobby's grenzen aan de tuin aan de zuidkant (links en rechts) en kunnen ook bereikt worden aan de noordkant waar ook parkeerplekken voor bewoners te vinden zijn. Aan de noordkant zorgt een dove gevel er voor dat er geen overlast van de A8 aan de woningen wordt veroorzaakt.

Het gebouw straalt hoogwaardige woonkwaliteiten, flexibiliteit en duurzaamheid uit, ook door zijn constructie. Boven de dubbelhoge plint met een betonnen kolomstructuur, zijn de woningen zoveel mogelijk uit hout modulair gebouwd. De houten uitstraling van kozijnen en galerijen versterkt dit beeld. De brede galerijen met openingen langs de gevel zorgen voor licht en sociale verbindingen tussen de woningen en tussen verschillende verdiepingen.

Met de hoge mate van rationaliteit in de gevel is het gebouw alzijdig en vormt een pronkstuk op de noordoostelijke hoek van de Boerejonkerbuurt.



In de plint van het gebouw zit een sociaal maatschappelijk ruimte. Deze kan worden ingevuld met functies welke ondersteunend kunnen zijn voor de wijk en haar bewoners. Te denken valt aan zorg gerelateerde functies, een sportschool of kinderdagverblijf. Ook een buurtcentrum behoort tot de mogelijkheden. In de dubbelhoge plint zijn tevens grondgebonden stadswoningen opgenomen. De dubbelhoogte en flexibele maatvoering zorgt voor flexibiliteit in de programmering. In de toekomst is het programma in de plint makkelijk aanpasbaar.

Het schetsontwerp en het effect van geluid op de gevel ten gevolgen van de A8 is reeds besproken met het Supervisieteam. Dit heeft waardevolle input voor de planvorming op geleverd.

Het geluidsprobleem wordt zoveel mogelijk bouwkundig opgelost. Dit is mogelijk door de gebouwdelen zo te dimensioneren dat er een optimale afscherming wordt bereikt door deze gebouwdelen zelf. Op deze manier worden zoveel mogelijk geluidsluwe binnenzijden gecreëerd. Feit blijft dat aan de buitenzijde van de U op veel gevels de maximaal toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden. Dit wordt opgelost door aan de noordzijde de galerijen te positioneren achter een afgeschermd (vliesgevel). Daarnaast zijn er geluidssloggia's noodzakelijk waar verblijfsruimtes grenzen aan de geluid belaste zijde.

De bouwdelen worden zo opgebouwd dat ze in verschijning en schaalbebouwing als separate bouwdelen herkenbaar en leesbaar zijn. Hiermee wordt voorkomen dat er een massieve wand ontstaat



3.2 Verstedelijking/ruimtelijke structuur

3.2.1 Woningbouw

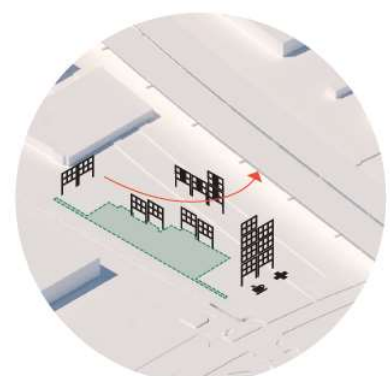
Behoud dan wel versterking van de Zaanse identiteit wordt door zowel de gemeente als door inwoners belangrijk gevonden. Omdat met de herontwikkeling van de Boerejonkerbuurt veel ruimte beschikbaar kan komen én de gemeente in haar Woonvisie aangeeft met de woningbouwopgave de kans te willen benutten om de leefbaarheid in de wijken te vergroten, is het logisch om in te spelen op een bredere dan lokale woningvraag.

Daarnaast is een divers en betaalbaar aanbod gewenst en wordt een versterking van de leefbaarheid van kansengelijkheid binnen wijken nagestreefd.

Doelgroepen:

Voor de Boerejonkerbuurt zien we dat vanuit de markt als een opgave om te komen tot een Zaanse stadswijk waarin gewoond, gewerkt én gerecreëerd kan worden door jong én oud(er). Naast 1- en 2-persoonshuishoudens zien we hier ook (startende) gezinnen en mensen die aan huis willen (kunnen) werken. Een interessante referentie hiervoor zien we bijvoorbeeld in het Zaanse plan De Industriële.

Voor de locatie Slachthuisstraat is de scope nauwer: hier zien we vooral jonge en oudere 1- en 2-persoonshuishoudens, die beperkt zaken willen delen met als belangrijkste motivatie betaalbaarheid. Binnen het plot lijkt ook ruimte te ontstaan voor stadswoningen. Hier zien we jonge gezinnen voor wie eveneens de betaalbaarheid doorslaggevend zal zijn.



diversiteit maken

- + stedelijke hoogte op het oosten
- + grondgebonden woningen rondom de groen

Programma:

Het gehele woonprogramma wordt geheel in het huursegment gerealiseerd

Het programma omvat ca 154-164 appartementen in het sociale- en middenhuur- en vrijesector huursegment.

In het huidige ontwerp, uitgaande van het maximale programma, is het woningprogramma als volgt opgenomen:

- | | |
|---------------------------------------|-----------|
| • Type S: ca 40 m2 GBO | 30 stuks |
| • Type M: ca 50 m2 GBO | 105 stuks |
| • Type L: ca 65-70 m2 GBO | 15 stuks |
| • Type X (stadswoningen) 55-75 m2 GBO | 14 stuks |

Plint: sociaal-maatschappelijk: ca. 290 m²



Het collegebesluit “Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen” van 15 mei 2019 is leidend voor toetsing van woningbouwplannen binnen de gemeente Zaanstad. Dit besluit geeft uitgangspunten mee voor woonprogrammering bij nieuwbouw ontwikkelingen.

Conform de eisen van de gemeente Zaanstad zal 30% van de woningen in het sociale huursegment worden gerealiseerd waarbij een exploitatie termijn van 25 jaar wordt gehanteerd.

Daarnaast wordt 30% van de woningen gerealiseerd in het middenhuursegment.

Voor middeldure huurwoningen zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- de aanvangshuur ligt tussen de €752,33 en €1009 (prijspeil 2021) liggen, zodat ze toegankelijk zijn voor mensen met een inkomen vanaf modaal tot anderhalf keer modaal;
- het woonoppervlak is gekoppeld aan een staffel:
 - tenminste 50m2 (GBO) en een huurprijs van €752,33 - €813;
 - tenminste 60m2 (GBO) en een huurprijs van €813 - €897;
 - tenminste 70m2 (GBO) en een huurprijs van €897 - €1009;
- maximale jaarlijkse huurprijsstijging CPI + 1%;
- geen huuraanpassing bij mutatie en een exploitatietermijn van minimaal 15 jaar.

De overige woningen (40%) vallen in de vrije sector.

Overzicht woningen aantallen per segment:

Segment	Aantal woningen (maximaal)	aandeel	Huurniveau (prijspeil 2021)*
Sociale huur	50 st.	30%	Max € 752, 33
Midden huur Zaanstad	50 st.	30%	€752,33 - €813
Vrije sectorhuur	64 st.	40%	v.a € 813,-
	Totaal 164 st.		

Er worden in het plan drie soorten appartementen gerealiseerd welke opgebouwd zijn uit prefabriceerde modules en passend zijn bij de doelgroep. Er worden hele en halve modules gecombineerd en een brede en een smalle module om de gewenste differentiatie in de woningen aan te brengen:

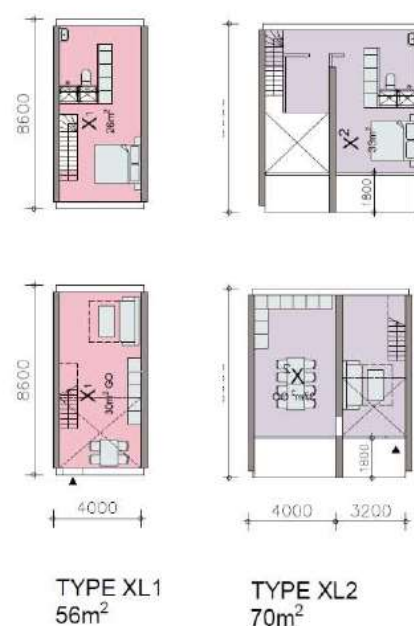


Daarnaast hebben zitten er in de plint van het gebouw twee soorten stadswoningen/ maisonnettes (Type X) in een kleine uitvoering (56 m2) en een grote uitvoering (70 m2):

- XL 1 : 56 m2
- XL 2 : 70 m2

De maatvoering van de appartementen sluit aan op de beoogde doelgroepen:

- 1- en 2 persoons huishoudens: starters/ startende stellen
- Oudere 1- en 2 persoons huishoudens (w.o. eenoudergezinnen) voor wie betaalbaarheid relevant is.



Het hoogwaardige modulaire bouwconcept stelt ons in staat om snel en goed in te spelen op de vraag naar (betaalbare) woningen voor kleinere huishoudens passend bij de doelgroep.

Overzicht woningtypologieën en huurniveaus per segment:

Huursegment	Type	GBO (ca.)	Aantal woningen (maximaal)	Indicatie huurniveau (prijspeil 2021)
Sociaal	S	40 m ²	30	Max € 752,33
Sociaal	M	50 m ²	20	Max € 752,33
Midden huur Zaanstad	M	50 m ²	50	€752,33 - € 813,-
Vrije sector huur	M	50 m ²	35	v.a € 813,-
Vrije sector huur	L	68 m ²	15	v.a € 813,-
Vrije sector huur	X1	56 m ²	8	v.a € 813,-
Vrije sector huur	X2	70 m ²	8	v.a € 813,-
			Totaal 164 st.	

Vorrang specifieke doelgroepen:

Er kan voor 5-10 woningen (afhankelijk van de behoefte) voorrang worden verleend aan specifieke doelgroepen bij de eerste verhuur.

Te denken valt aan "key-workers"; bijvoorbeeld zorgpersoneel of leraren, waarbij indien er een vacature is, er passende woonruimte kan worden geboden in de omgeving van het werk.

Van de belegger en/ of corporatie wordt een inspanningsverplichting gevraagd om op het moment van eerste verhuur samen met de gemeente Zaanstad de behoefte van specifieke toewijzing voor keyworkers te onderzoeken n.a.v. openstaande vacatures voor mensen in essentiële beroepen en indien gewenst een aantal woningen gericht toe te wijzen waarna de eerste verhuur kan worden gestart. Bij specifieke toewijzing moeten de kandidaten voldoen aan de huurvoorwaarden van de belegger of corporatie.

Beeldkwaliteit:



grote openingen/uitzichten oriënteren

- + naar het groen
- + naar de Zaan



de plint activeren

- + commerciële ruimte aan de Doctor H.G. Scholtenstraat
- + woning lobby's en entrees op het noorden en zuiden
- + voertuigen en parkeren op het noorden



duurzaam bouwen

- + dubbelhoge betonnen plint
- + hogewaardige houten module constructie

Het gebouw straalt hoogwaardige woonkwaliteit, flexibiliteit en duurzaamheid uit.

De houten afwerking van kozijnen en galerijen versterkt deze beeld.

De brede galerijen met openingen langs de gevel zorgen voor licht en sociale verbindingen tussen de woningen en tussen verschillende verdiepingen.

Met de hoge mate van rationaliteit in de gevel is het gebouw alzijdig en vormt een pronkstuk op de noordoostelijke hoek van de Boerejonkerbuurt.

De gemeenschappelijke tuin aan de zuidzijde van het gebouw versterkt de groene fiets- en wandelroute.

In de dubbelhoge plint zijn een commerciële / sociaal maatschappelijk ruimte en grondgebonden stadswoningen opgenomen. De dubbel hoogte en flexibele maatvoering zorgt voor flexibiliteit in de programmering. In de toekomst is het programma in de plint makkelijk aanpasbaar.

glas en hout



balkon

houtachtig



body

beton

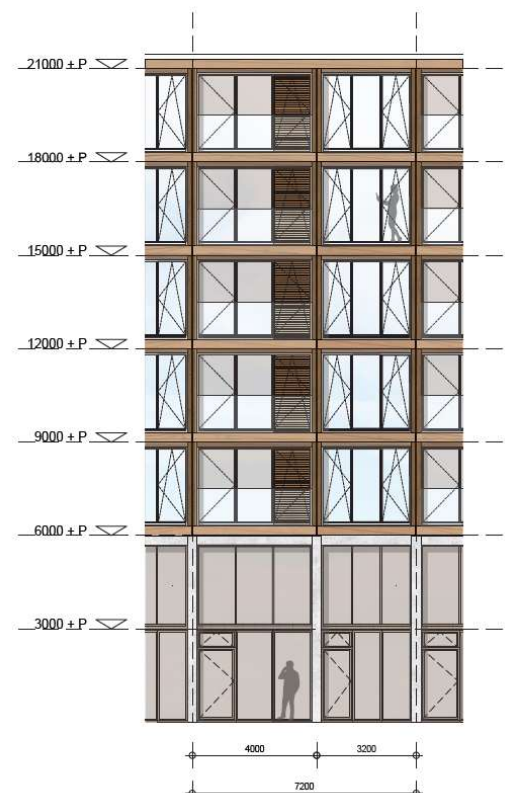


plint

hout



kozijnen



3.2.2 Bereikbaarheid/parkeren/OV

De locatie aan de Slachthuisstraat heeft over het algemeen een zeer goede bereikbaarheid. Direct ten zuiden van het project liggen twee supermarkten. De locatie ligt aan een doorgaande fietsroute welke de Boerejonkerbuurt verder verbindt met de rest van de Kogerveldwijk, de Jagersplas en het Kalf. De halte van bus 391 en bus 69 aan de H.G. Scholtenstraat ligt op ca. 150 meter. Vandaar vertrekken elk kwartier bussen naar NS-station Zaandam-Kogerveld, de Peperstraat, en verder naar het Centraal Station in Amsterdam. Er liggen voorstellen om op deze route een hoogwaardiger type OV-verbinding te realiseren.

NS-station Kogerveld ligt op 400 meter afstand. Vandaar vertrekken elk half uur sprinters naar Hoorn en Purmerend, en naar Sloterdijk-Schiphol-Leiden. Ook met de auto is het project goed bereikbaar. De H.G. Scholtenstraat biedt toegang tot de A7 en A8.

Tussen de bebouwing en de A8 zal gelegenheid tot parkeren worden gecreëerd. De nabijheid van het station en de ambitie van de gemeente voor herinrichting van het stationsgebied nodigen uit om op een andere manier naar mobiliteit te kijken. De nabijheid van het station en de mogelijkheid tot deelmobiliteit is een kans voor het reduceren van het aantal parkeerplaatsen in het gebied.

Voor de eigen parkeerbehoefte van bewoners wordt uitgegaan van een parkeernormering passend bij een binnenstedelijke ontwikkeling (zeer stedelijk B) en bij de woningtypologie en het huursegment. Voor bezoekers wordt de gebruikelijke norm van 0,3 parkeerplaats per woning. Daarnaast is er rekening gehouden met dubbelgebruik conform de CROW normering

Overzicht parkeren uitgaande van 164 woningen:

Programma	parkeernorm	bezoekersparkeren
Max 164 appartementen		
- Type S-	0,5 pp / app	0,3 pp / app
- Type M	0,5 pp / app	0,3 pp / app
- Type L/XL	0,6 pp / app	0,3 pp / app
- Sociaal/ maatschappelijke ruimte	1,35 / 100 m ² bvo	1,35 / 100 m ² bvo

Samenvatting berekening parkeerplaatsen	Zeer Sterk stedelijk B
Parkeerbehoefte bewoners woningen	85
Parkeerbehoefte bezoekers	49
Parkeerbehoefte sociaal/ maatschappelijk	3
SUBTOTAAL parkeerbehoefte	137
'- reductie 10% HOV	- 14
'- reductie 10% deelauto bewonersdeel	-8
Deelauto's	2
TOTAAL PARKEERBEHOEFTE*	117
<i>* Een totaal overzicht van de parkeerbalans is als bijlage toegevoegd.</i>	

Rekening houdend met deelgebruik kan de het aantal parkeerplaatsen terug gedrongen worden tot maximaal 103 parkeerplaatsen.

Er zijn 70 parkeerplaatsen opgenomen op de maaiveld. Door het realiseren van een extra parkeerdek tussen het gebouw en de A8 kan het restant van 33 parkeerplaatsen worden meegenomen in de planvorming:



Het parkeerdek zal tenminste achter de rooilijn van de hoofdbebouwing worden gerealiseerd en worden mee ontworpen in het totale volume.

Hiermee kan de parkeerbehoefte opgelost worden op de eigen kavel. Van de aan te leggen parkeerplaatsen zal minimaal twintig procent worden voorzien van laadvoorzieningen met een aansluitwaarde van minimaal 24 KW.

In november 2021 is het Zaans Mobiliteitsplan (ZMP) vastgesteld.

Het ZMP benoemt de Kogerveldwijk als A- gebied zijnde centrumgebied. De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten, de fietser en voetganger staan centraal en de bezoeker parkeert zijn auto op afstand. Parkeerregulering is onderdeel van de mobiliteitstransitie waarbij wordt gestimuleerd om op andere vervoerswijzen over te stappen.

De Gemeente onderzoekt in samenwerking met de overige ontwikkelaars in de Kogerveldwijk de mogelijkheid voor het realiseren van een parkeerhub. Het bezoekers parkeren zou in een HUB ondergebracht kunnen worden.

Met het toekomst perspectief uit het Zaans Mobiliteitsplan is in de planvorming van de Slachthuisstraat geen rekening gehouden. Echter biedt het zeker een kans om, door bijvoorbeeld het toevoegen van meer deelauto's en het parkeren van bezoekers op afstand, meer ruimtelijke kwaliteit te kunnen toevoegen. Op het moment dat parkeerregulering wordt ingevoerd in de Boerejonkerbuurt, krijgen bewoners van de Slachthuisstraat 67/67A geen parkeervergunning voor op straat.

Voor het fiets parkeren is rekening gehouden met de geldende volgende normen

Programma	Aantal woningen	Aantal fietsen	Individuele berging	Totaal aantal fietsen in fietsenberging
Max 164 appartementen				
- Type S- ca 40 m2 GBO	50	2	-	100
- Type M ca. 50 m2 GBO	50	2	-	100
- Type L/XL ca 65-70 m2 GBO	64	3	5 m ²	
- Sociaal/ maatschappelijke ruimte ca 290 m2	5 / 100 m ²	15		15

Er zijn 49 individuele bergingen opgenomen in het plan met ruimte voor het stallen van de fietsen voor de voor de woningen groter dan 50m² (zijnde type L en X).

Voor de overige woningen is een gezamenlijke fietsenstalling opgenomen met een capaciteit van ca 224 plekken. Hierin zit dus een ruime overmaat zodat er ook voldoende ruimte is voor het stallen van bijzondere voertuigen als bakfietsen, scooters en scootmobielen.

Voor bezoekers wordt er rekening gehouden met 0,3 fietsen per woning dus in totaal maximaal 50 fietsplekken. Hiervoor zal een zone aan de achterzijde van het gebouw worden aangewezen waar fietsen gestald kan worden door middel van bijvoorbeeld fietsnietjes of (dubbele) fietsenrekken. Een berekening voor de parkeerbalans zal nog worden opgesteld.

Bij de entree van de sociaal- maatschappelijke ruimte worden ook rekening gehouden met het stallen van fietsen voor bezoekers. Bijvoorbeeld door middel van het plaatsen van fietsnietjes We houden nu rekening met ca 15 bezoekersplekken echter kan dit, afhankelijk van de invulling van deze ruimte, nog worden bijgesteld.

De ontsluiting (in- en uitrit van het parkeerterrein) voor autoverkeer zal, vanaf de Dr Scholtenstraat ter hoogte van de Dovenetelweg aangesloten worden op de kavel aan de Slachthuisstraat 67 en 67A, zie hieronder:



Hiermee wordt de Boerejonkerbuurt Noord niet belast met de verkeersafwikkeling .

3.2.3 Voorzieningen (scholen, cultuur, buurthuizen)

In de plint van het gebouw zit een commerciële / sociaal maatschappelijk ruimte. Deze kan worden ingevuld met functies welke ondersteunend kunnen zijn voor de wijk en haar bewoners. Te denken valt aan zorg gerelateerde functies, een sportschool of kinderdagverblijf. Ook een buurtcentrum behoort tot de mogelijkheden.

3.2.4 Historisch karakter (erfgoed en archeologie)

Rijksbeleid cultuurhistorische waarden

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) uit 2010, waarin de Wro nader is uitgewerkt, is opgenomen dat per 1 januari 2012 bij het maken van bestemmingsplannen een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In de toelichting van de Bro staat dat dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Dit vermindert de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten omdat aan het belang van de cultuurhistorie dan waarde wordt toegekend via het proces van de ruimtelijke ordening.

Bij het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo) moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet hiervoor voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. Een ruimtelijke onderbouwing is vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 Bro is onder andere aangegeven dat ingegaan moet worden op de gevolgen van de ontwikkeling voor o.a. de cultuurhistorie. In de ruimtelijke onderbouwing moet dus een cultuurhistorische onderbouwing zijn opgenomen.

Ook bij binnenplanse afwijkingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is namelijk sprake van een afwijking van het bestemmingsplan waarvoor op grond van de aanhef van artikel 2.12 Wabo de goede ruimtelijke ordening als afwegingskader geldt. Cultuurhistorie maakt een onderdeel uit van de afweging van de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Cultuurhistorie moet daarom ook hier worden meegewogen in de planvorming.

Gemeentelijk beleid

In de *Erfgoedstrategie (2019-2023)* staat aangegeven dat het behouden en mogelijk versterken van de kwaliteit en identiteit bij (gebieds)ontwikkeling uitgangspunt is en dat erfgoed als basis genomen wordt bij transformaties en verdichtingsopgaven van ontwikkelgebieden. Ook worden cultuurhistorische waarden in stedenbouwkundige kaders voor ontwikkeling opgenomen.

In het binnenkort vast te stellen beleid "Identiteit van Zaanstad" staat dat we karakteristieke bebouwing langs de dijken linten en paden koesteren en behoud en herstel van de historische bebouwing stimuleren.

Vanuit Inverdan is het blootleggen en vervolgens versterken van de verborgen kwaliteiten uitgangspunt; deze kunnen als vertrekpunt dienen voor nieuwe ontwikkelingen. MAAK Zaanstad wil het goede versterken, en het minder goede verbeteren. Maar daarvoor moet wel eerst bepaald worden wat de identiteit en kwaliteit van het te ontwikkelen gebied is.

De Identiteit van Zaanstad (Beleid “historische linten, dijken en paden”):

- Het blootleggen en vervolgens versterken van de verborgen kwaliteiten is uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden worden ingezet om deze verborgen kwaliteiten inzichtelijk te maken en om als vertrekpunt te dienen voor nieuwe ontwikkelingen.

Beleid “de identiteit van Zaanstad” is vastgesteld door de Raad.

De cultuurhistorische verkenning historische linten, dijken en paden is vastgesteld door het college.

De aanbevelingen hierin zijn uitgangspunt bij het ontwikkelen van plannen

In de Nota Ruimte van het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) zijn de kernkwaliteiten voor de verschillende Nationale Landschappen benoemd. De dijk- en lintdorpen worden in deze nota als kernkwaliteit geduid. Iedere provincie heeft vervolgens de opdracht gekregen deze kernkwaliteiten voor haar Nationale Landschappen nader uit te werken. Dit heeft in Noord-Holland geresulteerd in een Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Deze is opgesteld om de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het landschap te behouden en versterken met ontwikkelprincipes voor ontwikkelingen. In deze Leidraad zijn de dijken en dorpslinten gekenmerkt als kwaliteit. Zaanstad erkent eveneens deze waarden van de historische dijken, linten en paden en heeft ze daarom aangemerkt als kernkwaliteit binnen de gemeente.

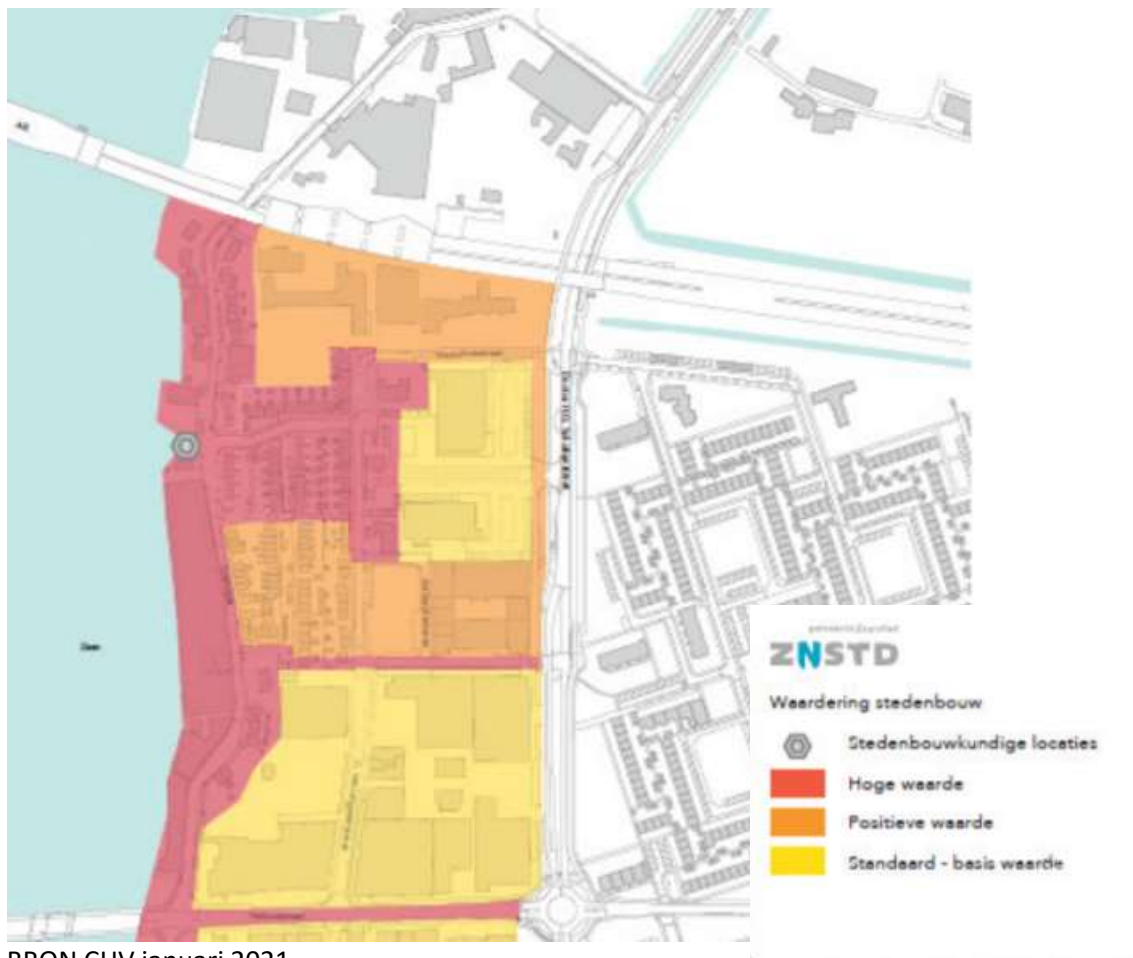
MAAK:

- MAAK.Zaanstad wil het goede versterken, en het minder goede verbeteren.

Op basis van het Masterplan Boerejonkerbuurt Noord heeft bureau Steenhuis Meurs verder inzage gegeven in de cultuurhistorische waarde van het gebied en in dit geval ook specifiek voor de Slachthuisstraat.

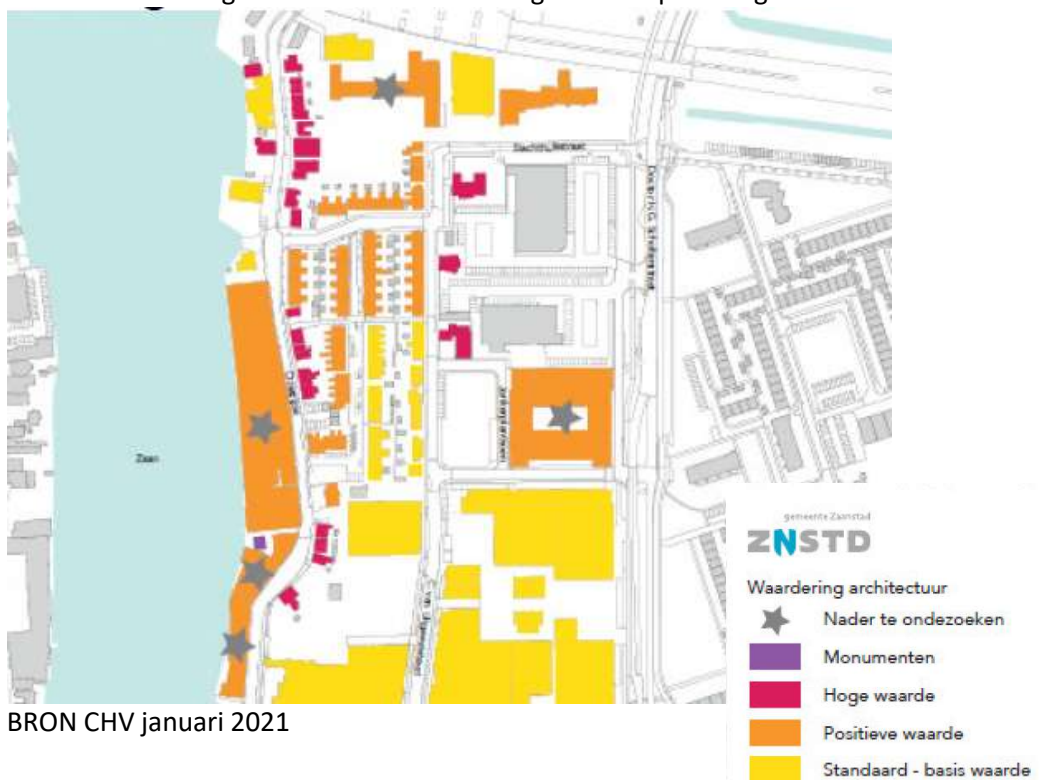
Het rapport beschrijft de mate van eigenheid en samenhang in de Slachthuisbuurt bestaande uit drie eigen werelden: de woonbuurt (Hondemanstraat), de scholenstrook (huidige bebouwing langs de A8) en het slachthuissterrein. De zones hebben duidelijke grenzen, entrees en een eigen sfeer.

De gemeente heeft in recente cultuurhistorische verkenning (d.d. januari 2021) een verdiepingsslag gegeven aan de eerdere cultuurhistorische verkenning (CHV). In de CHV van januari 2021 wordt de waarde van de samenhang van de verschillende zones in de Slachthuisbuurt met de vroeg 20ste eeuwse woningbouw, de overblijfselen van het slachthuis en de scholenstrook als stedenbouwkundige wijk in zijn geheel positief gewaardeerd.



BRON CHV januari 2021

De gelaagdheid in de buurt, de combinatie van wonen en werken en de verschillende stedenbouwkundige zones worden door de gemeente positief gewaardeerd.



BRON CHV januari 2021

De gemeente doet in haar cultuurhistorische verkenning een oproep tot behoud en verbetering van de diversiteit en stedenbouwkundige gelaagdheid. De panden aan de Slachthuisstraat 67 en 67A zijn positief gewaardeerd.

Door de wijk heen zijn verschillende bomen aanwezig zoals op de groenkaart te zien is. Het meest waardevolle groen bevindt zich binnen het naoorlogse stempel; hier is de groenstructuur onlosmakelijk verbonden met de structuur van het stempel. Privé groen (achter- en voortuinen) is er vooral in de dijkbebouwing en de bebouwing van de Slachthuisbuurt.



BRON CHV januari 2021;

Vanuit de cultuurhistorie is er ook een potentie voor de toekomst:

- Versterk de eigenheid van de sferen, verbeter de verbindingen.
- Complementariteit van sferen, schalen en programma
- Ontwikkel kleinschaligheid en langzaam verkeer aan de westzijde (dus op de Oostzijde)
- Ruimte voor grote schaal aan de westzijde (Slachthuissterrein)
- Groen en openbare voorzieningen versterken

De bebouwing aan de Slachthuisstraat 67 en 67A doet al sinds lange tijd niet meer dienst als schoolgebouw en heeft door het gewijzigde gebruik veel van haar oorspronkelijke karakter met cultuurhistorische dan wel architectonische waarde verloren. Het terrein ziet er vervallen uit en draagt bij aan een sociaal onveilig gevoel.

Huidige staat bebouwing Slachthuisstraat 67/67A



De ontwikkeling op de Slachthuisstraat wordt gezien als startpunt voor de potentie van de Boerenjonkerbuurt - Noord en verder. De historische strookbebouwing in deze zone wordt voortgezet en het solitaire alzijdige gebouw in het groen sluit daarmee aan bij de cultuurhistorische waarden van de voormalige scholenstrook. De groene zone met zijn grote bomen wordt gerespecteerd. Waar mogelijk blijven de bomen behouden en wordt de groene zone uitgebreid met een groene kavel invulling aan de zuidzijde van het gebouw. Daarmee wordt een verbinding gelegd naar het Jonkerplantsoen. Het plan draagt bij aan de (grote) woningbouwopgave van de Gemeente Zaanstad en met name de Boerejonkerbuurt. Daarnaast kan het plan een buffer vormen voor het geluid afkomstig van de A8 voor de rest van de wijk. Sloop van de huidige bebouwing is dan ook mogelijk.

De gemeente Zaanstad laat daarom de woningbouwopgave hier voorgaan op het behoud van de cultuurhistorische waarden. Het behoud van het bestaande pand wordt niet geëist. Wel moet de nieuwbouw rekening houden met de overige cultuurhistorische waarden, zoals de karakteristiek van de scholenstrook van alzijdige bebouwing in het groen

3.2.5 Openbare ruimte en groen

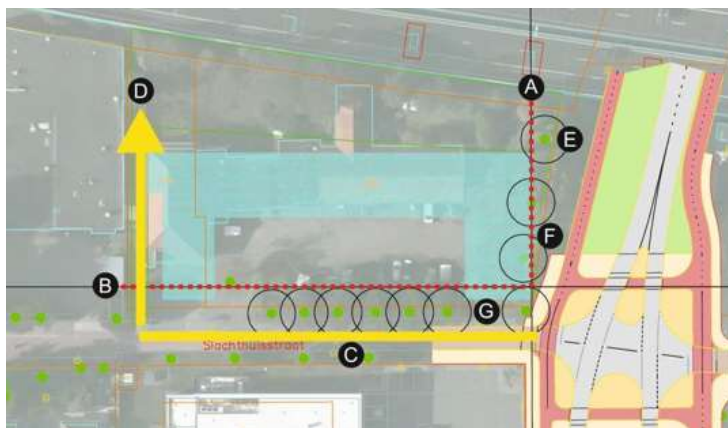
Het gebouw bevindt zich in het midden van het perceel waardoor het mogelijk is om aan alle zijden van het gebouw op passende wijze groen te realiseren. Om de groene ruimte te maximaliseren, maken de nieuwe woningen een U-vorm rondom een grote tuin ten zuiden van het perceel. De bestaande bomen rondom het perceel worden zo veel mogelijk behouden.

Voor een aantal bomen zijn specifieke afspraken gemaakt :

E: Wilg: wenselijk deze indien mogelijk te behouden. Wanneer komt te vervallen is er een herplantplicht;

F: Twee bestaande populieren hebben een matige staat en kunnen daarom komen te vervallen.. Er geldt wel een herplantplicht;

G: Bestaande bomen aan de noordzijde van de Slachthuisstraat staan op openbaar gebied en zijn waardevol. Deze moeten behouden blijven en er zal voldoende afstand tot nieuw te realiseren gevels moeten worden aangehouden om deze groene kwaliteit te behouden (minimaal 5m uit de gevel);



De groene tuin aan de zuidzijde wordt een aantrekkelijke gezamenlijke plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast versterkt de groene tuin de aantrekkelijkheid van de verkeerroute langs het gebouw. In het Masterplan Boerenjonkerbuurt- Noord is een plan gepresenteerd om het huidige Boerenjonkerbuurt door te trekken achter beide supermarkten langs om zo een “Central Park” te creëren.

Tussen het gebouw en de A8 wordt parkeergelegenheid gecreëerd waarbij er ruimte is voor deelauto's. Daarnaast zal er een infrastructuur worden opgenomen ten behoeve van toekomstig gebruik van elektrische (deel) auto's.



3.2.6 Groen en water (ecologie, flora en fauna)

Vanuit het gemeentelijk vastgestelde beleid "Groen en Waterplan Gemeente Zaanstad" dienen mogelijkheden voor het versterken van natuurwaarden te worden onderzocht. Hiervoor dient het stappenplan welke behoort bij het “Afwegingskader Groen- en waterplan ontwikkeling in stedelijk gebied” gebruikt te worden.

Het doorlopen van het stappenplan behorende bij afwegingskader groen- en waterplan leidt tot de volgende maatregelen dan wel uitgangpunten:

Het gebied is in de kernwaardenkaart als ‘stedelijk’ aangeduid. Het plan ligt niet in een ecologische verbindingszone. Er ligt een recreatieve fietsroute langs het plan welke behouden blijft en verbeterd wordt. Het plan draagt bij aan de waarde van groen en water in het gebied.

De groene ruimte rondom het gebouw willen wij maximaliseren. Aan de Slachthuisstraat zal een groene zone worden aangelegd. Dit wordt gedaan om de biodiversiteit te vergroten en de woonkwaliteit te vergroten.

De quickscan flora en fauna is reeds uitgevoerd en geeft inzicht in de reeds aanwezige soorten. De quickscan is als bijlage bij dit RPvE bijgevoegd. Uit het veldbezoek en de bureaustudie komt naar voren dat er nader onderzoek noodzakelijk is naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Dit vervolg onderzoek is reeds uitgesteld.

Vanwege de omliggende biotopen is het plaatsen van voorzieningen in het plan een kans om het natuurlijk evenwicht te herstellen:

- Plaatsing vleermuiskasten
- Plaatsen voorzieningen voor bijvoorbeeld Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Dit wordt meegenomen in de uitwerking van de gemeenschappelijk tuin aan de zuidzijde van het gebouw.
- Indien mogelijk een groen dak

3.2.7 Ondergrond (riolen, kabel en leidingen)



Er is reeds een inventarisatie van kabels en leidingen. Voor de bouw wordt een klic-melding uitgevoerd. Bovenstaande inventarisatie laat zien dat er geen kabels en leidingen over het perceel lopen. Tegenover het perceel staat een verdeelstation van Liander en hier lopen kabels naar toe. Indien nodig wordt in overleg getreden met Liander.

3.2.8 Afvalinzameling

De wijze van afvalinzameling zal in de vergunningsaanvraag worden opgenomen. De wijze waarop het afval ingezameld en opgehaald wordt dient nog te worden afgestemd. Indien er uitgegaan wordt van ondergrondse containers dan zijn er op basis van 164 appartementen 5 ondergrondse containers nodig zijn (1 op 35 woningen). Deze locatie hiervoor dient nog te worden bepaald.

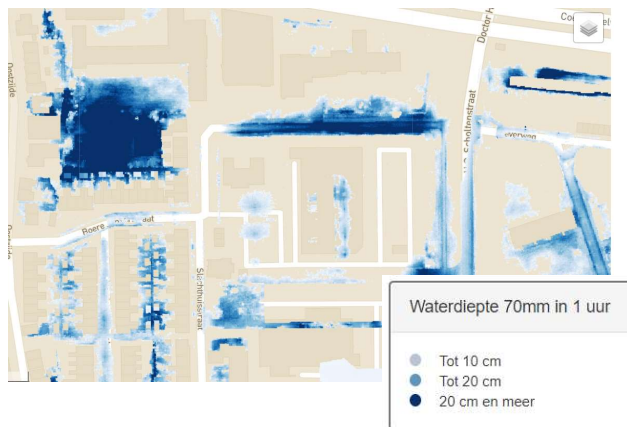
3.2.9 Klimaatadaptatie (hitte, extreme neerslag en droogte maatregelen)

De opgave voor klimaatadaptatie komt van het Rijk in vorm van het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (2018):

- Het doel: Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust ingericht te hebben. Bij (her)ontwikkelingen mag geen extra risico op schade en slachtoffers ontstaan, zover dat haalbaar is.
- Het tussendoel: klimaatbestendig en waterrobuust inrichten dient uiterlijk in 2020 onderdeel te zijn van het beleid en handelen van de overheden: bij regionale en lokale ruimtelijke afwegingen meenemen.

In het vastgestelde Groen- en waterplan Zaanstad (2018) is de ambitie geformuleerd dat Zaanstad is voorbereid op klimaatverandering door klimaatadaptatieve inrichting, bebouwing en beheer. Tevens relevant voor deze ontwikkeling zijn de Omgevingsvisie NH2050, het Zaans Uitvoeringsplan 2021-2026 en de MRA basis veiligheidsniveau klimaat bestendige Nieuwbouw.

De Klimaatatlas van de MRA geeft inzicht in de mate van hitte stress en extreme neerslag in het gebied.



Bij de ontwikkeling van de Slachthuisstraat zullen passende maatregelen worden genomen op gebouwniveau en op de kavel om hittestress en wateroverlast te voorkomen.

Door het realiseren van zo veel mogelijk groen op de kavel en behoud van zoveel mogelijk bomen wordt de hittestress bestreden in het gebied. Weloverwogen materiaalkeuze zullen hier verder aan bijdragen.

De ontwikkeling gebeurt waterneutraal. Om extreme neerslag op te vangen en droogte te bestrijden bestreden wordt de kavel groen ingericht en wordt hemelwater zo lang mogelijk vastgehouden middels bijvoorbeeld waterberging op dakvlakken, waterretentiekratten etc.

De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte.

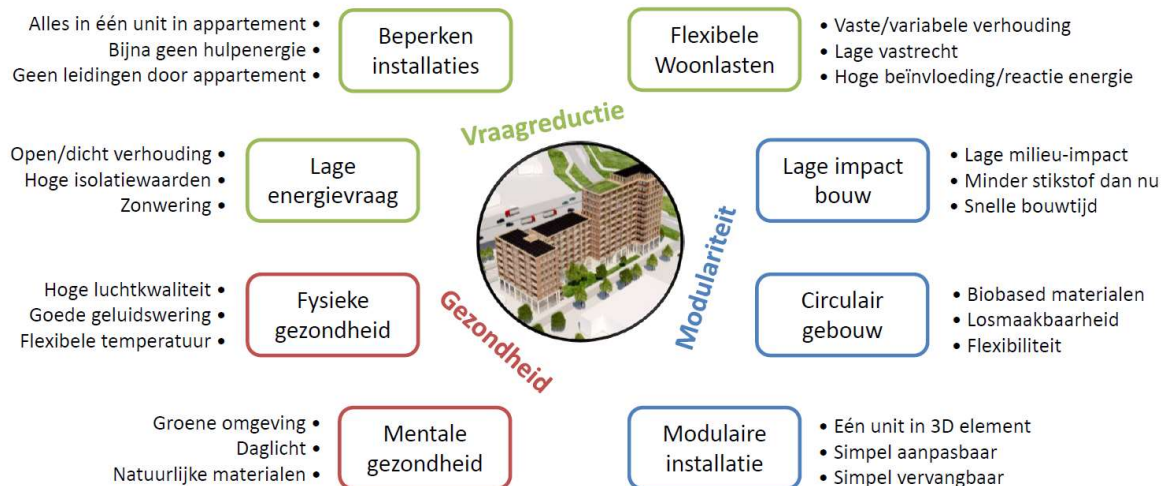
De bestaande bomen zorgen voor natuurlijke schaduwplekken en koeling. De woningen worden beschermd tegen opwarming doormiddel van bijvoorbeeld zonwering of koeling. Een temperatuuroverschrijdingberekening zal uitwijzen welke keuzes in het plan gemaakt moeten worden ten einde een goed binnenklimaat te garanderen.

De peilmaat van de woningen en de locatie van vitale onderdelen zal worden afgestemd om schade tijdens overstromingen te voorkomen.

3.3 Duurzaamheid

Voor de ontwikkeling van de Slachthuisstraat zijn scherpe duurzaamheidsambities opgesteld.

De ambities zijn toegespitst op modulariteit, gezondheid en vraagreductie:



Een ambitiemonitor vertaalt de ambitie in meetbare prestaties:



Zo kunnen de ambities gedurende het ontwerpproces gemeten en tijdig bijgestuurd worden waar nodig.

Voor deze ontwikkeling zijn de BENG-normen van toepassing. De energieprestatie van alle nog te bouwen gebouwen in de Boerejonkerbuurt worden straks op 3 criteria beoordeeld:

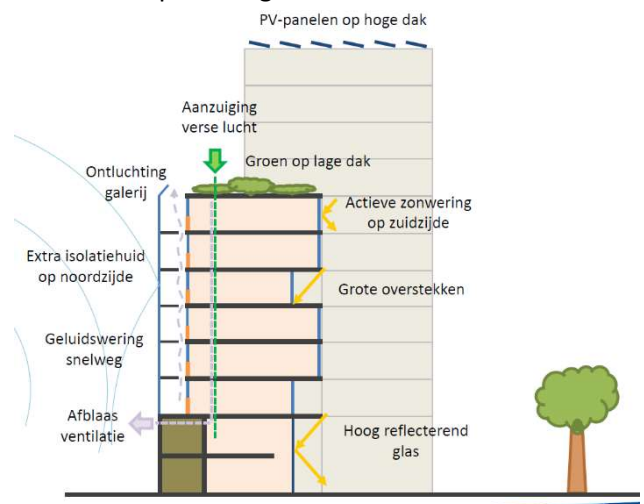
- BENG 1: energiebehoefte : $\leq 65,0 \text{ kWh/ m}^2 / \text{jaar}$
- BENG 2: primair fossiel energiegebruik: $\leq 50,0 \text{ kWh/ m}^2 / \text{jaar}$
- BENG 3: aandeel hernieuwbare energie: $\geq 40 \%$

De 3 BENG-eisen dienen allemaal te voldoen aan de grenswaarde. Vanuit de ambitie om een zo modulair en circulair mogelijk gebouw te realiseren is reeds een analyse gemaakt van de BENG zodat de juiste ontwerpkeuzes gemaakt kunnen worden.

3.3.1 Duurzame energie

Het gebouw zal gasloos worden uitgevoerd. De wijze van warmteopwekking zal worden onderzocht. Er zullen waar mogelijk PV-panelen op het dak worden uitgevoerd. Dit zal worden meegenomen in de ontwikkeling van het project en het energieconcept. De energie vraag zal worden beperkt door slim om te gaan met isolatiewaardes, koude bruggen te voorkomen en aandacht te besteden aan de luchtdichtheid.

De gemeente Zaanstad voert ook verkenningen uit naar de mogelijkheden voor toekomstige warmtevoorzieningen en alternatieve warmtebronnen per gebied. Op dit moment zijn er nog geen plannen om de Boerejonkerbuurt aan te sluiten op een collectieve warmtevoorzieningen zoals bijvoorbeeld een warmtenet.



3.3.2 Circulaire economie (afvalinzameling, sloop en bouw)

Vanuit de wens voor een zo kort mogelijke bouwtijd, het terugdringen van de fijnstof emissie en maken van een gezonde woonomgeving wordt een modulair en zo circulair mogelijk gebouw gemaakt.

De gemeente Zaanstad heeft het project aan de Slachthuisstraat aangewezen als project om bij te dragen aan de kennisontwikkeling voor circulair bouwen. De gemeente Zaanstad zal hiervoor de planvorming volgen en audits uitvoeren om hiervan te kunnen leren. De audits worden door de gemeente Zaanstad begeleid en er vinden in MRA-verband interviewsessies plaats die ook waardevolle feedback kunnen leveren.

3.4 Veiligheid

3.4.1 Externe veiligheid

Het project aan de Slachthuisstraat ligt binnen het invloed gebied van vervoer van gevaarlijke stoffen over de A8. Dit vraagt nader onderzoek naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Waarschijnlijk is een verantwoording nodig van het groepsrisico. Dit vormt naar verwachting geen belemmering voor de realisatie van woningbouw.

Verdere onderzoeken naar externe veiligheid zullen worden uitgevoerd.

3.4.3 Brandveiligheid (vluchtwegen)

De ontwikkeling zal voldoen aan de geldende normen voor brandveiligheid en vluchten. Indien noodzakelijk zal er met de brandweer een overleg worden ingepland om dit tussentijds te toetsen. Het nieuwe gebouw biedt aan twee zijden vluchtwegen en is van twee zijden toegankelijk. Qua brandveiligheid kent de opzet geen bijzondere aandachtspunten.

3.4.4 Sociale veiligheid

De kavels en huidige bebouwing aan de Slachthuisstraat zijn in vervallen staat en geven een verwaarloosde indruk. Regelmatig vinden er activiteiten op en rond de kavels plaats welke een onveilig gevoel geven bij de buurtbewoners. Met de ontwikkeling van woningen en herinrichting van de kavels zal het verwaarloosde beeld worden vervangen door een aangenaam verblijfsgebied. De langzaam verkeersroute langs de Slachthuisstraat zal weer een aangename, sociaal veilig en uitnodigende verbinding worden.

3.5 Gezondheid

3.5.1 Gezonde leefomgeving (lucht-, geluid-, geurhinder van bedrijven en voorzieningen en bodem)

Het project bevindt zich binnen de contouren van industrie en de snelweg A8. Het geluid dat hiervan afkomstig is moet binnen het project worden gereduceerd om zo een goed woonmilieu te kunnen creëren dat minimaal voldoet aan de wettelijke uitgangspunten.

Voor het project “Slachthuisstraat” is een akoestisch onderzoek omgevingslawaai uitgevoerd door bureau Bouwfysica. Deze is als bijlage toegevoegd. Het akoestisch onderzoek heeft zich in detail gericht op het berekenen van de geluidbelastingen op de gevels van het plan vanwege wegverkeerslawaai van de A8 en de binnenstedelijke wegen en het industrielawaai afkomstig van het gezonede industrieterrein ZBB en het toetsen van de berekende waarden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het geluidbeleid Zaanstad.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op delen van het plan hoger is dan de maximale grenswaarde van 55 dB(A) voor industrielawaai en 53 dB voor buiten stedelijk wegverkeerslawaai. De grenswaarde van 63 dB voor binnenstedelijke wegen wordt niet overschreden. Het is niet redelijkerwijs mogelijk om de geluidbelasting middels bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Derhalve dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen en stelt het gemeentelijk geluidbeleid aanvullende eisen die betrekking hebben op de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel of geluidluwe te openen delen. Daarnaast zal een deel van de woningen moeten voorzien van een dove gevel of een vliesgevel. De noordgevel van de blokken die parallel aan de A8 lopen kunnen voorzien worden van een afschermende galerij, het blok zelf schermt af waardoor er aan de zuidkant een geluidsluwe zijde ontstaat.

Met aanvullende bouwkundige maatregelen op woningniveau wordt het plan beoordeeld als uitvoerbaar binnen wet- en regelgeving en kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Bij het verdere ontwerp dienen passende maatregelen en optimalisaties in detail worden bepaald binnen de kaders zoals gesteld in de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. In het Schetsontwerp is reeds een verkenning gedaan naar toepassing van de maatregelen. Het toepassen van een onder andere een vliesgevel en geluidsloggia's is toepasbaar in het plan en zal meegenomen worden in de verdere uitwerking.

Luchtkwaliteit

Door ligging naast de A8 is er extra aandacht voor luchtkwaliteit en fijnstof. De ontwikkeling veroorzaakt geen verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter plaatse van de ontwikkeling wordt voldaan aan de normen.

Geurhinder

De locatie valt buiten de geurcontouren van Olam Koog ad Zaan.

Bedrijven en milieuzonering

De locatie ligt naast een supermarkt, maar hiervoor is de richtafstand 0 meter (uitgaande van gemengd gebied). De locatie ligt mogelijk binnen het invloed gebied van de bedrijven aan de andere zijde van de A8. Onderzoek moet uitwijzen wat de mogelijke gevolgen zijn van woningbouw voor de bedrijven rondom de projectlocatie. En omgekeerd of voor de nieuwe bewoners een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

Bodemonderzoek

De reeds uitgevoerde quickscan bodem wijst uit dat de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik en er geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Een kopie van deze rapportage is als bijlage bijgevoegd.

3.5.2 Gezonde sociale leefomgeving (bewegen, ontmoetingsruimte, variatie)



De appartementen staan op een plint welke deels bedoeld voor commerciële of sociaal maatschappelijk functies (ca 250-500 m²) en deels wordt gevuld met stadswoningen of maisonnettes.

De stadswoningen zijn naar de zuidzijde van het gebouw georiënteerd langs een aantrekkelijke groene zone. Dit zorgt voor een aantrekkelijk woonmilieu voor wandelen, fietsen en ontmoeten.

De groene tuin is een aantrekkelijke ontmoetingsplek. Dit kan extra worden versterkt door bijvoorbeeld een gezamenlijke moestuin. De invulling van de tuin wordt gezamenlijk met de bewoners ingevuld. Daarnaast wordt de reeds aanwezige langzaam verkeersroute weer een aantrekkelijke verbindingsroute. De fiets staat voor het grijpen waardoor bewoners worden gestimuleerd de fiets te gebruiken.



3.6 Kansengelijkheid

3.6.1 Differentiatie en diversiteit

De woningen zullen worden verhuurd in het sociale en middensegment huur. Hiermee worden alle woningen gerealiseerd in het betaalbare huursegment.

3.6.2 Wijk en stad verschillen verkleinen

De Boerejonkerbuurt is (van origine) een gemengd stedelijke buurt waar gewerkt én gewoond werd en wordt. Een buurt in verval door sluiting van een aantal fabrieken en een technisch verouderde woningvoorraad, met een lage woningwaarde en een hogere werkloosheid tot gevolg. Een wijk ook met potentie voor een nieuw woonwerkmilieu, gezien haar ligging in de stad/regio en de aanwezige voorzieningen (OV, winkels, sport). Reden waarom we verwachten dat deze wijk met haar betaalbare woningvoorraad en nabijheid tot voorzieningen voor nieuwe doelgroepen van binnen én buiten de stad interessant kan zijn.

4. Uitvoerbaarheid

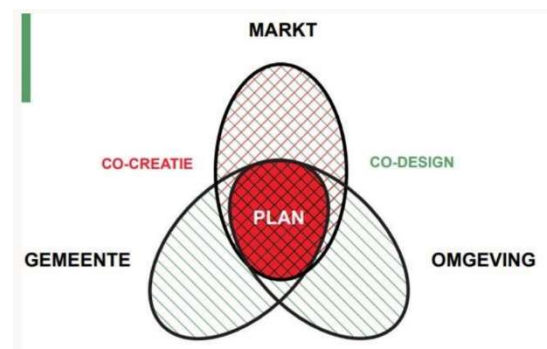
4.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

Er zal door de gemeente geen exploitatieplan worden opgesteld voor deze ontwikkeling. Het Ruimtelijk Programma van Eisen vormt de basis voor de afspraken die in de Anterieure Overeenkomst worden opnemen. Daarin worden ook afspraken gemaakt betreffende het kostenverhaal. Om deze reden is het niet nodig een exploitatieplan voor deze ontwikkeling vast te stellen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (stakeholders, draagvlak, partners)

De Boerejonkerbuurt is een gemengd stedelijke wijk. In de Boerejonkerbuurt vinden veel (nieuwe) ontwikkelingen plaats aansluitend op de ambitie van de gemeente om de ca 2500 woningen toe te voegen. De wijk zal gaan verkleuren en het voorzieningenniveau zal hierop worden aangepast.

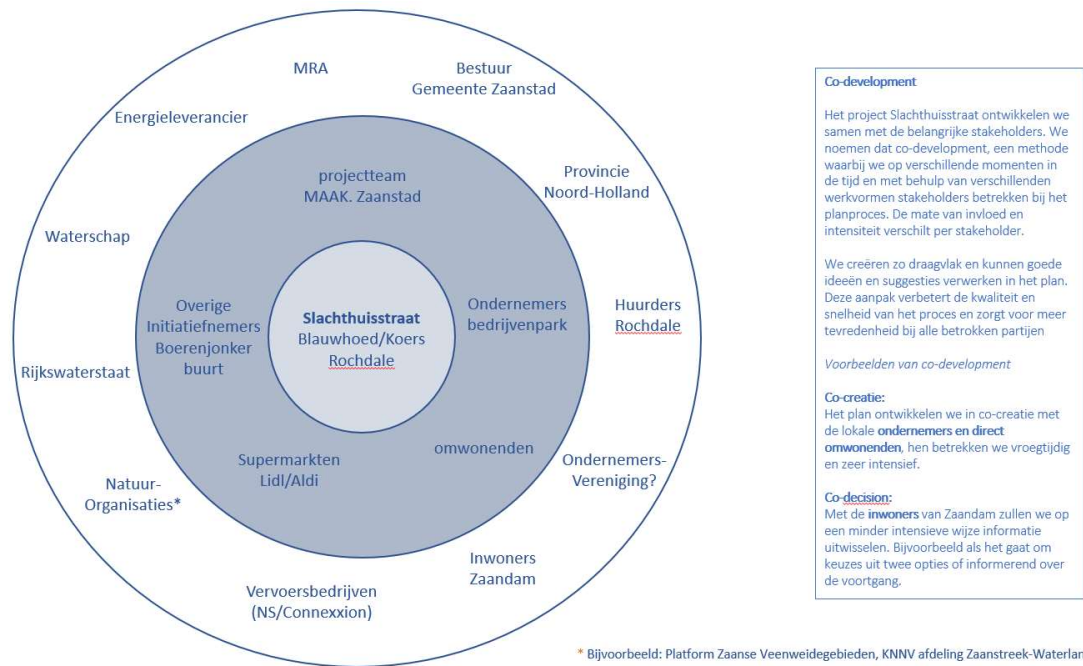
Het woningbouwprogramma voor de Slachthuisstraat ontwikkelen wij deels in de sociale huur waarbij Rochdale de beoogd afnemer van deze woningen is. Samen met Rochdale wordt de vraag naar het type woning en gewenst prijsniveau onderzocht.



STRATEGIE – een goede verstandhouding met stakeholders

Een goede samenwerking met alle belangrijke stakeholders in het gebied cruciaal is voor een succesvolle ontwikkeling. Zowel voor, tijdens als na de realisatie is dit relevant. Eerst is geïnventariseerd welke doelgroepen en partijen betrokken moeten zijn bij de ontwikkeling. Daarbij is gekozen voor een persoonlijke benadering. Ook de ondernemers en omwonenden zullen op deze manier zelfstandig benaderd worden. De contacten met de overheidsinstanties worden daarnaast afgestemd de Gemeente Zaanstad.

Eerste scan stakeholders:



Uitgangspunt bij het voorzieningenprogramma is om de samenwerking met lokale ondernemers op te zoeken.

De invulling van het voorzieningenprogramma, de ontsluiting, de aansluiting op het openbaar gebied, het parkeren en uitstraling van het gebouw wordt afgestemd met de stakeholders. Deze keuze voor een modulaire bouw betekent dat inbreng op niveau van woningdifferentiatie en woningplattegronden gedurende de ontwikkeling beperkt zal zijn.

Het concept Schetsontwerp is reeds in een aantal online bijeenkomsten gedeeld en besproken met de Klankborggroep Boerejonkerbuurt om zo relevante input op te halen. Daarnaast is samen met de overige ontwikkelaars, gemeente en de Klankbordgroep Boerejonkerbuurt een wandeling door buurt georganiseerd. Op 5 juli jl is een digitale informatieavond georganiseerd. In deze bijeenkomst zijn de plannen gepresenteerd, is er input gevraagd met betrekking tot mobiliteit en was er ruimte voor vragen en opmerkingen. Een verslag van deze bijeenkomst is als bijlage toegevoegd.

Met overige ontwikkelaars in de Boerejonkerbuurt is een platform opgericht om kavel overstijgende onderwerpen te bespreken. Met de Aldi en Lidl zijn reeds gesprekken geweest om ze te informeren over onze plannen en ze uit te nodigen om mee te denken wat belangrijk is voor de buurt en de locatie.

4.3 Technische uitvoerbaarheid

Het project zal worden ontwikkeld met een team van adviseurs welke de technische uitvoerbaarheid zullen toetsen. In de Boerejonkerbuurt vinden meerdere ontwikkelinitiatieven plaats.

Dat vraagt onder andere om aanpassingen in de infrastructuur en de openbare ruimte. Afstemming over kavel overschrijdende onderwerpen zoals energieopwekking en mobiliteit is belangrijk. Het platform Kogerveldwijk ondersteunt deze samenwerking tussen de verschillende initiatiefnemers en de gemeente Zaanstad.

4.4 Risico's

Het voortvarend doorlopen van de (juridisch en planologische) procedures, mobiliteitsoplossingen voor de gehele wijk en het warmtenet kunnen een risico vormen voor het project.

5. Vervolgtraject

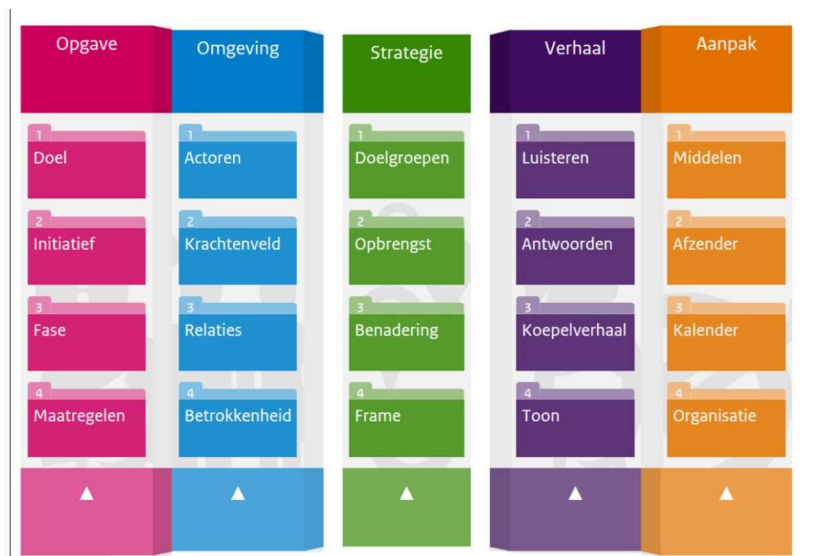
5.1 Planproces/rolverdeling

Het Project aan de Slachthuisstraat is een samenwerking tussen Koers en Blauwhoed.

Na vaststelling van het ruimtelijk programma van eisen zal de Anterieure Overeenkomst worden opgesteld. Er is reeds een start gemaakt met de gecoördineerde bestemmingsplanprocedure en het concept ontwerp bestemmingplan wordt reeds opgesteld.

5.2 Participatieproces

Het communicatieproces wordt op basis van 'Factor C' uitontwikkeld. Dit – door de rijksoverheid ontwikkelde communicatieraamwerk voor programma's welke gericht zijn op de omgeving en opgave – biedt leidraad voor projecten om strategisch aan de slag te kunnen gaan met communicatie.



Opgave

Doelstelling is, om zoveel mogelijk input te verzamelen uit de omgeving die een positieve bijdrage kan leveren aan de ontwikkeling en realisatie van het project. Om deze reden is het participatie- en communicatieproces in een zeer vroege fase gestart. Hierdoor wordt het project zichtbaar en kan sneller in contact gekomen worden met de lokale ondernemers en andere stakeholders.

Omgeving

Voor het vaststellen van het RPvE zijn de omwonenden en betrokkenen geïnformeerd middels een online bijeenkomst op 5 juli jl.

Verhaal

Om tot een goede dialoog te komen met stake/shareholders is het van belang dat we een duidelijk beeld kan scheppen van de beoogde ontwikkeling en samenwerking met de Gemeente. Daarbij

wordt duidelijk gemaakt wat dit project inhoudt en welke bijdrage dit kan leveren voor Zaandam en met name de Boerejonkerbuurt. Luisteren naar de wensen en aandachtspunten van de stakeholders is nuttig en belangrijk. Deze input kan de ontwikkeling verder versterken en verbeteren.

Wij kiezen nadrukkelijk voor de dialoog om zo met partijen in gesprek te komen.

Aanpak

We kiezen er voor om zo breed mogelijk zichtbaar te worden op het juiste moment. Het periodiek gezamenlijk met de Gemeente opstellen van een communicatiekalender (van bijvoorbeeld nieuwsberichten/interviews/presentaties/presentaties/bijeenkomsten etc.) in de komende maanden zorgt er voor de het project algemeen bekend raakt. Zo kunnen we de reacties peilen en ook onze communicatie inzet daarop afstemmen.

Borging programma

Belangrijk voor het behalen en behouden van de kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen van het project op de lange termijn, is de borging van het modulaire bouwconcept. Bij het ontwerpen van het project is dit dan ook als randvoorwaarde meegegeven. De inpassing in de omgeving, de verschillende volumes en de diversiteit in verblijfsruimtes borgt de functionaliteit en diversiteit op lange termijn.

5.3 Planologisch juridisch proces

Voor dit plan zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld aangezien de huidige bestemming geen wonen toelaat en de maximale bouwhoogte in het huidige bestemmingplan 4 meter betreft.

In artikel 3.30 Wro is de mogelijkheid opgenomen om de voorbereiding en bekendmaking ter ondersteuning van ruimtelijk beleid van de gemeente gecoördineerd te behandelen. De coördinatieregeling maakt het mogelijk dat diverse vergunningenprocedures gelijktijdig worden doorlopen. Om bij dit project de doorlooptijd van de vergunningsprocedure zo kort mogelijk te houden, is het streven om de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gelijktijdig mee te nemen in de procedure voor een daartoe benodigde bestemmingsplanherziening.

5.4 Planning

Een planning is als bijlage aan het RPvE toegevoegd.

6. Bijlage(n)

6.1 Ruimtelijke verbeelding(en): VO Voorbereiding de Architecten Cie d.d. 30-11-2021

6.2 Planning Ontwikkeling Slachthuisstraat d.d. 30-11-2021

6.3 Quick scan Flora en Fauna

6.4 Quicksan bodem

6.5 Geluidsrapportage Bureau Bouwfysica

6.6 Quicksan stikstof

6.7 Onderzoek cultuurhistorie Steenhuis Meurs

6.8 Parkeerbalans d.d. 20-11-2021

6.9 Marktanalyse

6.10 Verslag participatiebijeenkomst 5 juli 2021