STARTNOTITIE

JS COCOA
Diederik Sonoyweg 1 te Zaandam

`

Opdrachtgever	[redacted]
Opdrachtnemer	[redacted]
Werkorder	
Versie	1.0
Datum	6 november 2024

1. Inleiding

De Zaanstreek is één van de oudste industriegebieden in Europa. Vooral langs de Zaan stonden vroeger windmolens voor allerlei doeleinden, zoals voor het persen van olie, het zagen van hout, pellen van rijst. Later werden deze molens vervangen door stoomfabrieken, aangezien de industrie groeide. Zo kwamen linoleum, cacao, borrelnootjes uit de olieslagerij voort. Zo is ook JS COCOA in de Zaanstreek terecht gekomen. JS COCOA is gespecialiseerd in de circulaire verwerking van cacaoresiduestromen tot halffabricaten en de verkoop daarvan. De oorsprong van haar cacaofabriek voert terug naar 1923 toen de broers Jan en Piet Schoemaker startten met de handel in zaden, granen en peulvruchten. Kort daarna richtten zij zich op de verwerking van cacao wat de basis heeft gevormd voor de hedendaagse fabriek. JS COCOA is eigenaar van de grond en opstallen.

JS COCOA is nu bezig met het in kaart brengen van de mogelijke toekomstscenario's van JS COCOA. Hierbij worden de mogelijkheden verkend van JS COCOA om de fabrieken toekomstbestendig te maken. Ze willen daarbij ruimte voor groei en maximalisatie van de mogelijkheden voor verbreding van de bedrijfsactiviteiten op een duurzame manier.

Tegen die achtergrond kijkt JS COCOA naar een scenario waarbij ze haar fabrieken op een andere locatie, uiteraard nog steeds in de Zaanstreek, zal herbouwen. Of dat een wenselijk en financieel uitvoerbaar scenario is, zal moeten blijken uit de volgende fase.

JS COCOA heeft de gemeente benaderd, omdat de huidige locatie dus mogelijk beschikbaar komt voor herontwikkeling, waardoor transformatie naar een duurzaam woongebied met ondersteunende werk- en maatschappelijke voorzieningen mogelijk wordt. Daarnaast komt er een landschapszone tussen de locatie en de Leeghwaterweg en Haaldersbroek. Ook komen er centrale parkeerplekken voor de nieuwe buurt. Tevens zal onderzocht worden hoe materialen en huidige gebouwvormen kunnen worden hergebruikt.

Gebiedsontwikkelingen vinden plaats in vijf fasen; te weten de initiatief-, definitie-, ontwerp-, uitvoerings- en beheerfase. Elke fase wordt afgerond met een bestuurlijk besluit dat richting geeft aan de volgende stap. De fasen vormen samen het 'plaberum'; dit staat voor plan- en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen. De eerste fase wordt afgesloten met een startnotitie.

Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een ruimtelijke verkenning en essentiekaart. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente Zaanstad. Ook biedt de realisatie van centrale parkeerplekken mogelijkheden om de omgeving te vergroenen. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor voetgangers en fietsers en dit komt zodoende ten goede aan de veiligheid, woonkwaliteit en leefbaarheid.

De gemeente geeft daarnaast een aantal uitgangspunten mee, die in deze startnotitie worden benoemd. Het doel van de startnotitie is om de raad vanaf het begin te betrekken bij gebiedsontwikkelingen en geeft de raad de gelegenheid om aanvullende aandachtspunten aan de voorkant van de ontwikkeling mee te geven. In deze startnotitie wordt aangegeven hoe deze herontwikkeling en gebiedsontwikkeling eruitziet, hoe deze past binnen het gemeentelijk kader, zowel planologisch als beleidsmatig en welke uitgangspunten en ambities hiervoor gelden.

Met het vaststellen van de startnotitie wordt het startschot gegeven voor de volgende fase: het onderzoeken van de haalbaarheid van het project. Met de uitgangspunten uit deze startnotitie wordt het initiatief in de definitiefase verder onderzocht op haalbaarheid en vervolgens uitgewerkt tot een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE). Hierbij worden alle vakdisciplines betrokken en wordt ook de omgeving betrokken. Het RPvE wordt vastgesteld door het college en ter informatie naar de gemeenteraad verstuurd.

2. Huidige situatie

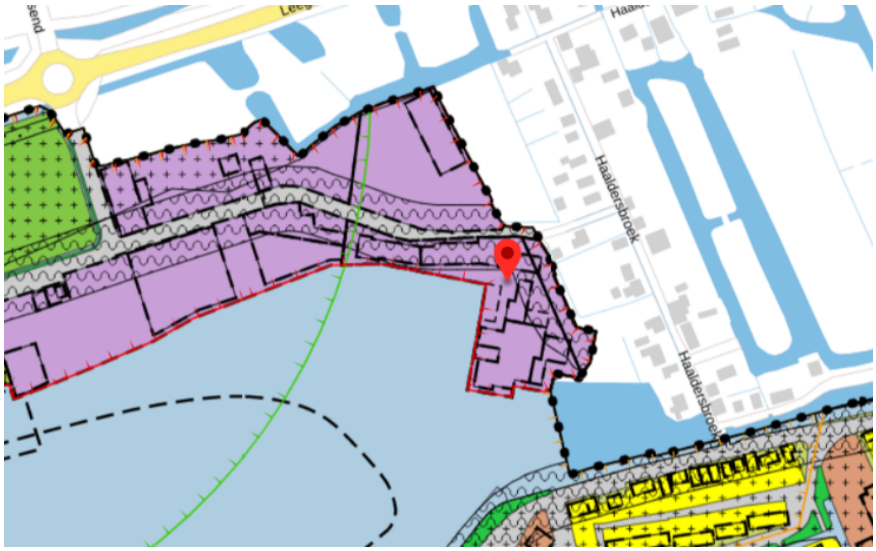
2.1. Plangebied en eigendom

Het plangebied ligt tussen de Diederik Sonoyweg, de Zaan, het beschermd dorpsgezicht van Haaldersbroek en het bedrijf Van Egdom. Dit betekent dat het project tussen de Zaan en het polderlandschap in komt te liggen en tegelijkertijd als overgang geldt tussen een beschermd dorpsgezicht en bedrijvigheid.

JS COCOA is eigenaar van de gronden aan de Diederik Sonoyweg en deels in het polderlandschap.

2.2. Vigerend planologisch kader

Het bestemmingsplan 'Zaandam Noord' uit 2016 is het geldende juridische kader. Het plangebied heeft de bestemming 'bedrijventerrein'; zie het paarse gebied rondom het rode markeerpunt in onderstaande afbeelding. Daarnaast zit er een dubbelbestemming op, aangezien er een waterkering door het plangebied loopt, te weten: 'waterstaat – waterkering'. Om woningbouw of andere functies mogelijk te maken moet het planologische kader worden aangepast.



2.3. Overige beleidskaders

Daarnaast zijn de overige beleidskaders van toepassing op deze ontwikkeling:

- Maak Zaanstad, 2016/112587
- Uitvoeringsagenda wonen 2024-2028
- Metselen aan het Zaans Mozaïek – actualisatie woonvisie 2019 en de Uitvoeringsagenda Wonen (2019-2024)
- Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen
- MRA Basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0
- Bomenbeleidsplan 2020-2050
- Beleidsregels bomenbeleidsplan 2023
- Verordening Fysieke Leefomgeving
- WIORZ deel 1 en 2
- Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad 2020-2024
- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026
- Omgevingsverordening Noord-Holland 2022
- Groen- en Waterplan gemeente Zaanstad
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016
- Zaans Mobiliteitsplan 2040
- Nota Gebiedsoverstijgende kosten Zaanstad 2020
- Economische visie Zaanstad

- Zaans klimaatakkoord 2022
- Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen 2022

3. Het initiatief

3.1. Aanleiding

Indien de huidige locatie van de Initiatiefnemer beschikbaar komt voor herontwikkeling wenst de initiatiefnemer de locatie te transformeren naar een duurzaam woongebied met ondersteunende werk- en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast komt er een landschapszone tussen de locatie en de Leeghwaterweg en Haaldersbroek. Ook komen er centrale parkeerplekken voor de nieuwe buurt. Daarnaast zal onderzocht worden hoe materialen en huidige gebouwvormen kunnen worden hergebruikt.

3.2. Omschrijving

In het plan is het volgende programma beoogd:

- 66% wonen in de vorm van appartementen, polder-, dijk- en waterwoningen, waarvan:
    - 30% sociale huur;
    - 10% midden huur;
    - 10% koop middensegment laag;
    - 10% koop middensegment hoog;
    - 20% vrije sector koop;
    - 20% vrije sector huur duur.
- 20% werken;
- 15% voorzieningen;
- 14 m2 per woning openbaar groen en;
- Parkeernorm behorend bij de categorie ‘matig stedelijk’

Op basis van bovenstaande uitgangspunten qua programma, is een essentiekaart opgesteld (zie bijlage). Het voorstel van de initiatiefnemer is om een programma met een bouwvolume tussen de 32.000 en 36.000 m2 BVO te realiseren, waarbij rekening wordt gehouden met bovenstaande programmaverdeling.

4. Uitgangspunten en ambities

Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een ruimtelijke verkenning en essentiekaart, zie bijlage 1. Er is sprake van een kansrijk initiatief, dat kan passen binnen de wettelijke kaders en beleidsuitgangspunten van de gemeente Zaanstad. Tegelijkertijd moet in acht worden genomen dat het initiatief nog een hoog abstractieniveau kent. Er is vervolgonderzoek nodig op basis van de uitgangspunten in deze startnotitie om tot een integraal plan te komen. Dit haalbaarheidsonderzoek en het opstellen van het ruimtelijk programma van eisen vindt plaats na het vaststellen van deze startnotitie. Er dient in de volgende fase integraal onderzocht te worden op welke manier de nieuwbouw kan aansluiten op de stedenbouwkundige opzet van de bestaande bouw en de buurt met oog op de cultuurhistorische waarde die de buurt vertegenwoordigt. Ook dient in de volgende fase onderzoek uitgevoerd te worden naar de capaciteit van het huidig wegennet (N515/ S153), de effecten van de naastgelegen Zaanse Schans en de mogelijke effecten van het project de Guisweg op dit gebied. In de volgende fase wordt ook de financiële haalbaarheid door de initiatiefnemer onderzocht.

Voor deze startnotitie is geen ambitieweb gemaakt, aangezien dit gebied niet valt binnen de grenzen van een analyse,perspectief,strategie (APS) gebied waarin specifieke ambities voor dit gebied zijn vastgesteld (werkwijze MaakZaanstad).

4.1.Verstedelijking

4.1.1.Programma woningbouw/(maatschappelijke)voorzieningen

Uitgangspunt: 30% sociaal, ten minste 30% middensegment en 40% vrije sector

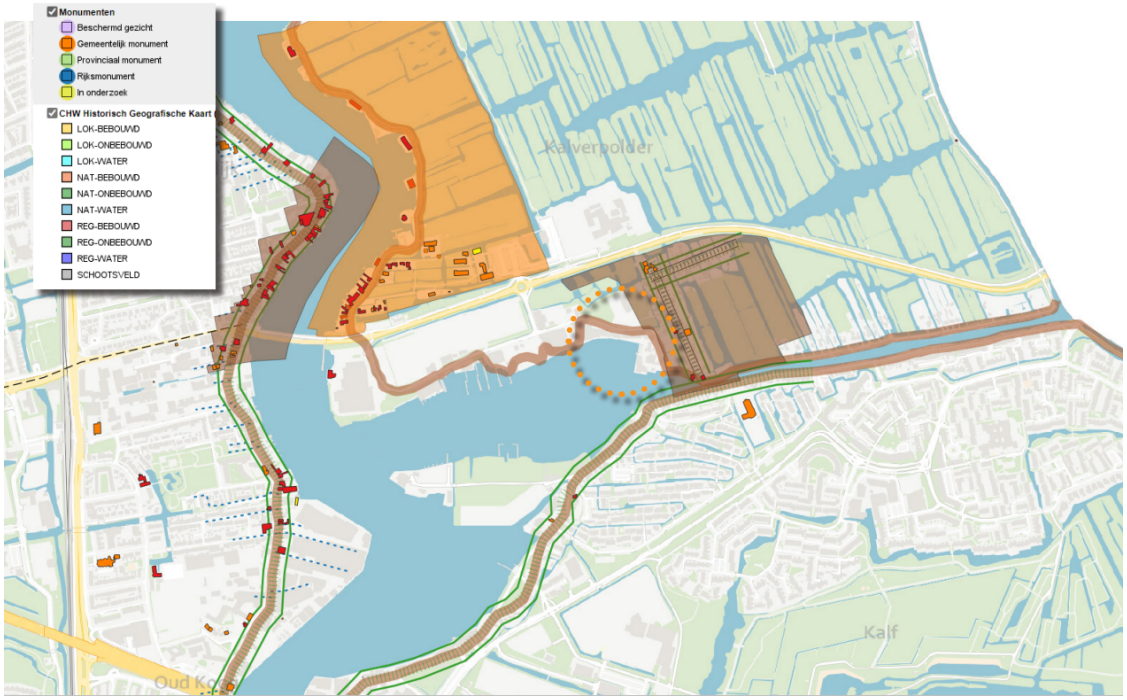
1. Voor nieuwbouwprojecten met een omvang < 20-woningen geldt als norm tenminste 30% betaalbaar (huur en/of koop) te bouwen
2. Voor nieuwbouwprojecten van 20-100 woningen geldt om 30% sociale huur en tenminste 30% middensegment te bouwen waarbij geldt als richting voor differentiatie: 10% middenhuur, 5%-10% middensegment koop laag en 10%-15% middensegment koop hoog.
3. Voor nieuwbouwprojecten > 100 woningen geldt om 30% sociale huur en als norm tenminste 30% middensegment, waarbij geldt als richting voor differentiatie 5%-10% middenhuur en 10%-15% middensegment koop laag en 10% middensegment koop hoog.

Differentiatie	Coalitieakkoord	Betaalbaar	Marktsegment	Prijspeil 2024
Sociaal	**30% sociaal**	**BETAALBAAR**	**Sociale huur**	< € 879,66 p/m
Middensegment koop laag	**30% midden**		**Sociale koop**	< € 335K
			BKZ*	< € 335K
Middenhuur			**Middenhuur**	€1.157,95 p/m*
Middensegment koop hoog			**Betaalbare koop**	€ 335K – €390K
Duur	**Vrije sector**		**Vrije sector huur**	> € 1.123,13 p/m
Duur			**Vrije sector koop**	> € 390K
NHG			**NHG-Grens**	< € 435K

4.1.2.Cultuurhistorie

De locatie van JS COCOA ligt op een unieke locatie in het Zaanse historisch landschap. De fabriek ligt buitendijks aan de oude (niet meer zichtbare) tracé van grillige rivierdijk, één van de ruimtelijke en historische dragers van de Zaanstreek. Daarnaast grenst het gebied aan het herkenbare historische productielandschap veenweidegebied. Bovendien ligt de locatie aan het beschermd dorpsgezicht Haaldersbroek en in de nabijheid van de Zaanse Schans.

HARDE CULTUURHISTORISCHE RANDVOORWAARDEN



Deze kwaliteiten zijn vertaald in een zestal randvoorwaarden voor het toekomstig ontwerp:

1. *Rivierdijk als structuur zichtbaar maken*: de rivierdijk die het veenpolderlandschap eeuwenlang heeft beschermd van het water van de Poel en de Zaan is op dit stuk niet meer zichtbaar. Dit is één van de ruimtelijke en historische dragers is van Zaanstad. Hier ligt een kans om het dijkprofiel weer zichtbaar te maken. Karakteristieken van de dijk zijn de dijksloot, een grastalud en een formele adressering aan de dijk. De 'nieuwe' dijk zou als dijkprofiel herkenbaar gemaakt kunnen worden met een dijksloot, grastalud en adressering aan de dijk. De oude dijkstructuur zou een bijzondere route kunnen vormen voor langzaam verkeer die langs het water of juist tussen de bebouwing afwisselt.

2. *Binnen- en buitendijks*: de dijk is een heldere scheidslijn tussen binnendijks gebied in de polder en buitendijks kleigebied. Door heel Zaanstad, maar zeker ook op deze locaties, is een verschil te zien tussen de type stedenbouw die binnen- en buitendijks liggen. Buitendijks staan logischerwijs grotere volumes, veelal fabrieken, door de connectie met het water. Binnendijks staan veelal kleinere bebouwing met een specifieke opbouw. Een moderne interpretatie van dit type erf zou passend zijn binnendijks.

3. *Connectie maken met beschermd dorpsgezicht Haaldersbroek*: Haaldersbroek is een rijk beschermd dorpsgezicht. De aansluiting hiervan vraagt om een aandachtige ontwerpopgave. De kern kenmerkt zich door kleinschalige bebouwing, maar heeft zich kunnen ontwikkelen door de komst van industrie en fabrieken aan de Poel. De schaalsprong tussen JS COCOA en Haaldersbroek lijkt groot, maar hebben wel veel voor elkaar betekend. De nieuwe ontwikkelingen zouden een toevoeging moeten worden voor Haaldersbroek, geen belemmering. Dit zou bijvoorbeeld bereikt kunnen worden door het toevoegen van nieuwe routes t.b.v. ommetjes, een nieuwe verblijfsplek aan de Poel of een nieuwe fietsroute zodat de straat van Haaldersbroek ontlast kan worden. Dit vraagt ook om afstemming met de buurtvereniging van Haaldersbroek, om op te halen waar wel en geen behoefte aan is.

4. *Landschapsstructuren respecteren en versterken*: Het binnendijkse landschap waarin/waaraan de locaties liggen is bijzonder. Het zijn twee type polderlandschappen die worden gescheiden door een grote watergang, die deels nog te zien is in het landschap. Het open veenweidelandschap rechts van het gebied kenmerkt zich door smalle kavels met veel

water. Het gebied is onderdeel van het Bijzonder Provinciaal Landschap van de Kalverpolder. Richting de Zaan is een verandering in verkavelingsstructuur te zien. De verkaveling wordt groter en blokkeriger. In dit type landschap is ook verdichting van bebouwing te zien, zoals het Zaans museum en de middelbare school. Beide landschappen kenmerken zich door een open landschap met afwisseling van openheid en geslotenheid in de randen. Nieuwe bebouwing zou een plek moeten vinden binnen deze landschappelijke structuren. Door hierop aan te sluiten volgt een logische vorm van stedenbouw, zoals de veenweide erven of inpassing van de sportvelden.

5. *Connectie met de Poel maken*: door de komst van industrie aan het water is de relatie met de Poel en de Zaan vanaf de openbare weg lastig te ervaren. Dit is niet alleen op deze locaties, ook in de rest van Zaanstad is de relatie met het water moeizaam. Met nieuwe ontwikkelingen is een grote kans deze relatie te versterken. Enerzijds kan dat door doorzichten vanaf de dijk. Vanaf Haaldersbroek en het Zaans Museum liggen kansen hiervoor. Anderzijds zou het oude dijkprofiel daar een rol in kunnen spelen. Doordat de locaties als industrie aan het water liggen, bestaan de randen aan de Poel uit kades. Deze kades geven een bijzonder karakter aan de gebieden en de Poel. Op deze kades staan grotere volumes. Opmerkelijk is dat op de locaties van de hoogteaccenten aan het water nu bijna hetzelfde zijn als de locatie van voormalige molens. De eyecatchers aan het water moeten dan ook gekoesterd worden.

Initiatiefnemer en de gemeente hebben bij de totstandkoming van deze startnotitie de cultuurhistorische waarde van de locatie reeds nader onderzocht. Zo heeft Initiatiefnemer proactief een eigen cultuurhistoricus in de arm genomen om erop toe te zien dat de locatie, die mogelijk na meer dan 100 jaar zal worden verlaten, een duurzame toekomst krijgt met behoud van historie.

Architectuurhistoricus Wijnand Galema heeft in juli 2024 een cultuurhistorische startnotitie geschreven. Deze startnotie is voorwerk voor een cultuurhistorische verkenning, die uitgevoerd gaat worden als basis voor het nieuwe ontwerp. Het is van groot belang dat deze parallel aan het verdere ontwerp uit wordt gevoerd om de ruimtelijke kaders aan te geven.

De eerste aanbevelingen uit de cultuurhistorische startnotitie wat betreft de invulling van het complex:

Vertel het verhaal van JS COCOA
Het bedrijf is meer dan 100 jaar verbonden met de plek. Door elementen van het fabriekscomplex te behouden, blijft die verbondenheid zichtbaar en beleefbaar. Maar de indrukwekkende geschiedenis van het bedrijf en het complex verdient meer dan dat. Andere getransformeerde industrielandschappen kunnen hiervoor inspiratie bieden.

Bouw voort op bestaande typologieën
Houd het onderscheid van bebouwingstypologieën in stand en bouwt daarop voort. Ze dragen bij aan de beleving van het landschap, de molenwerven en het industriële erfgoed van de Zaanstreek, maar kunnen ook karakter en identiteit verlenen aan nieuwe en toekomstige ontwikkelingen.

Samenhang en onderscheid
Benut het verschil in karakter, uitstraling en sfeer van de gebouwen en hun interieur, maar verlies overkoepelende architectonische kenmerken niet uit het oog, zoals de ingetogen uitstraling, de toepassing van baksteen als bindend element en aanwezigheid van industriële elementen.

Koester gebruiksporen
Door de loop van de jaren is het beeld van het complex vertroebeld door latere aanbouwen, uitbreidingen en toevoegingen. ‘Declutter’ van gebouwen en terrein laat onderdelen weer beter tot zijn recht komen en geeft glans aan het terrein, maar haal niet te veel weg. Laat gebruiksporen zoveel mogelijk zichtbaar en gebruik het industriële karakter als inspiratiebron voor nieuwe toevoegingen. Dit geldt ook voor de terreininrichting met elementen als stelconplaten en bolders.

4.1.3.Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied is een uniek gelegen karakteristieke locatie gesitueerd aan de rand van de gemeente Zaandam langs de Diederik Sonoyweg en de Leeghwaterweg. Enerzijds vormt het plangebied de overgang tussen het noordelijke gelegen veenweide en natura 2000 landschap van de Kalverpolder met tevens de Zaanse Schans, en de zuidelijk gelegen waterplas de Poel als uitloper van de Zaan met het historische lint van woonwijk ’t Kalf en schiereiland de Hemmes. Anderzijds vormt het plangebied de overgang tussen de oostelijk gelegen historische bebouwing van buurtschap Haaldersbroek en de westelijk gelegen gevarieerde bedrijvigheid.

Ruimtelijke uitgangspunten
Voor de beoogde herontwikkeling van dit uniek gelegen plangebied is behoud en versterking van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de ruimtelijke relatie met de bovengenoemde context essentieel. Daarom zijn de onderstaande ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd. De ruimtelijke analyse en essentiekaarten van Palmbout in de bijlage van dit document vormen een aanzet in de verbeelding van deze ruimtelijke uitgangspunten. Deze analyses en kaarten worden in de volgende fase nader en integraal uitgewerkt in een ruimtelijk programma van eisen.

1. Landschapsbuffer
Het plangebied wordt momenteel met name op het zuidwestelijke deel al gekenmerkt door bebouwing die qua hoogte en verschijning sterk contrasteert met de kleinschalige woonbebouwing van Haaldersbroek. Bij de beoogde herontwikkeling en verdere verdichting van het plangebied is het hierbij essentieel dat een goede ruimtelijke overgang richting Haaldersbroek geborgd wordt. Daarom moet de zone tussen het plangebied en Haaldersbroek vanaf de Poel tot aan de Leegwaterweg een landschappelijke buffer vormen, waarbij gestreefd moet worden naar verdere vergroening.

2. Dijklint
Het historische grillige verloop van het dijklint is in de loop van de tijd omgevormd tot de huidige Diederik Sonoyweg, waarbij het typisch Zaanse dijkprofiel als zodanig niet meer afleesbaar is. Daarom zou met de herontwikkeling van het plangebied dit dijkprofiel met groene bermen, bomen en een dijksloot hersteld moeten worden. Dit herstelt naast de historische relatie ook de relatie van het plangebied met Haaldersbroek, de relatie tussen het binnen- en buitendijkse gebied, en de relatie tussen de verschillende planonderdelen binnen het plangebied.

3. Lintbebouwing
De historische bedrijfsbebouwing van het plangebied ontstond langs het dijklint als overslagfunctie richting de kade aan de Poel. De herontwikkeling moet deze karakteristiek respecteren en zowel richting het lint als de kade een duidelijke relatie leggen. Hergebruik van materialen en gebouwen/gebouwdelen of vormen wordt nader onderzocht. De bestaande bebouwingskorrel qua hoogte, breedte, diepte en variatie moet bij de herontwikkeling het uitgangspunt zijn. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met het waterkundige aspect van het dijklint.

4. Historische kaap
Het meest karakteristieke en ruimtelijk waardevolle deel van het plangebied is de zuidoostelijke kaap aan de Poel. De historische jaren 40 bebouwing biedt een aansprekende architectuur en vormt met zijn hoogte een landmark in de omgeving. De herontwikkeling van dit plandeel moet deze bestaande kwaliteit respecteren en versterken. De losse blokverkaveling biedt ruimte voor sloop-nieuwbouw en verdichting in samenhang met renovatie/herbouw van de waardevolle en voor transformatie geschikte panden op basis van een cultuurhistorisch en bouwkundig onderzoek. De hoogtes hiervan moeten ruimtelijk acceptabel zijn in de omgeving en met name richting de kleinschalige bebouwing van Haaldersbroek.

5. Nieuw bouwblok
Aan de westelijke zijde van het plangebied bevindt zich de minst waardevolle bebouwing. Hier is een meer grootschalige sloop/nieuwbouw ontwikkeling daarom logisch. Belangrijk is wel dat deze goed aansluit op de naastgelegen lintbebouwing, en op het dijklint. Ook qua bouwhoogte moet dit plandeel ruimtelijk acceptabel zijn vanuit de omgeving en met name richting kleinschalige bebouwing van de Zaanse Schans en belending aan de westzijde. Er liggen hier kansen voor een open bouwblok met een duidelijke relatie met de Poel.

6. Waterwoningen
Het waterareaal tussen de historische kaap en het nieuwe bouwblok werd historisch gezien gebruikt als opslaglocatie op het water met vrachtpontons. Deze waardevolle ruimtelijke karakteristiek kan nieuw leven in worden geblazen met een nieuwe invulling door waterwoningen. De ontsluiting hiervan met steigers moet ook opgepakt worden om een interessante openbare route toe te voegen die aansluit bij publieke plekken op de kade. Een goede ruimtelijke relatie met het water van de Poel moet hier centraal staan, de mate van verdichting en hoogte zijn hiervan afhankelijk.

7. Landschapswoningen

In het noordelijke deel van het plangebied is de historische verkaveling verdwenen en heeft dit deel weinig ruimtelijke relatie meer met de veenweidezone langs de Leeghwaterweg. Daarom is het uitgangspunt voor dit plandeel het herstel van de historische waterlopen en groene inrichting bijpassend bij veenweidelandschap. Er zijn hier kansen voor kleinschalige ecologische woningbouw, mits in subtiele samenhang met dit landschap ontworpen. De oriëntatie kan ofwel op het dijklint ofwel op paden parallel aan de herstelde waterlopen.

8. Oude loods
Tevens in het noordelijke plandeel staat een grote bestaande loods die net als de kaap sterk contrasteert met de kleinschalige bebouwing van het nabijgelegen Haaldersbroek. Op deze locatie liggen kansen voor hergebruik als parkeergebouw voor de rest van het plangebied. Wenselijk is ook een vergroening van de gevels voor een betere inpassing in de groene context eromheen. Kansen zijn ook een passende optopping met woningbouw om het volume meer ruimtelijke kwaliteit te geven.

9. Wandelroutes en verblijfsplekken
De locatie is momenteel grotendeels privéterrein. Voor de aanhechting van het plangebied met de directe omgeving zijn goede wandelroutes essentieel, Initiatiefnemer onderschrijft dit en wenst dit te faciliteren. Dit betreft enerzijds de wandelroute vanuit Haaldersbroek langs het dijklint, en anderzijds de wandelroute vanuit Haaldersbroek langs kades en de steigers van de woonboten. Welk deel precies openbaar wordt en hoe de wandelroutes exact gaan lopen, wordt in de volgende fase onderzocht. Dit biedt de bewoners van Haaldersbroek ook een belangrijke meerwaarde in de participatie van deze herontwikkeling. Langs deze wandelroutes moeten op strategische plekken verblijfsruimtes worden gecreëerd die gericht zijn op contact maken met het water van de Poel of ervaring van het landschap.

10. Ruimtelijke (zicht)relaties
In de huidige situatie hebben de binnen- en buitendijkse gebieden weinig tot geen ruimtelijke (zicht)relaties. Belangrijk is daarom dat deze ruimtelijke relaties in de herontwikkeling goed vormgeven worden. Het is wenselijk dat de zichtlijnen vanuit het noordelijke landschap aansluiten op doorkijken richting de Poel, en dat er in het algemeen meer doorkijken worden gecreëerd. Voor de aansluiting met een toekomstige herontwikkeling ten westen van het plangebied is het essentieel dat en een doorlopende openbare kade wordt aangelegd.

4.1.4. Openbare ruimte en groen

Het plangebied ligt aan De Poel en heeft een directe open verbinding met de Zaan. Als oeverlijn was er oorspronkelijk een meanderende dijk. Door het rechttrekken van de dijk en ophogingen aan weerszijden van de dijk is de nabijheid van water en dijk verloren gegaan. Zodoende is het belangrijk om de zichtbaarheid van de dijk te vergroten door het herstellen van de continuïteit en herprofilering van de dijksloot. Ook de zichtbaarheid van de dijk dient vergroot te worden; zo is in het Zaans Mobiliteitsplan opgenomen dat er een openbare fietsroute op de Diederik Sonoyweg moet komen. Daarnaast dient de zichtbaarheid op het water hersteld te worden en geldt als uitgangspunt dat de oevers beleefbaar en bereikbaar worden. In feite fungeert het landschap als leidraad bij dit project; dit betekent ook dat er geen extra ophogingen meer komen en dat er alleen ontwikkeld wordt op de reeds opgehoogde delen.

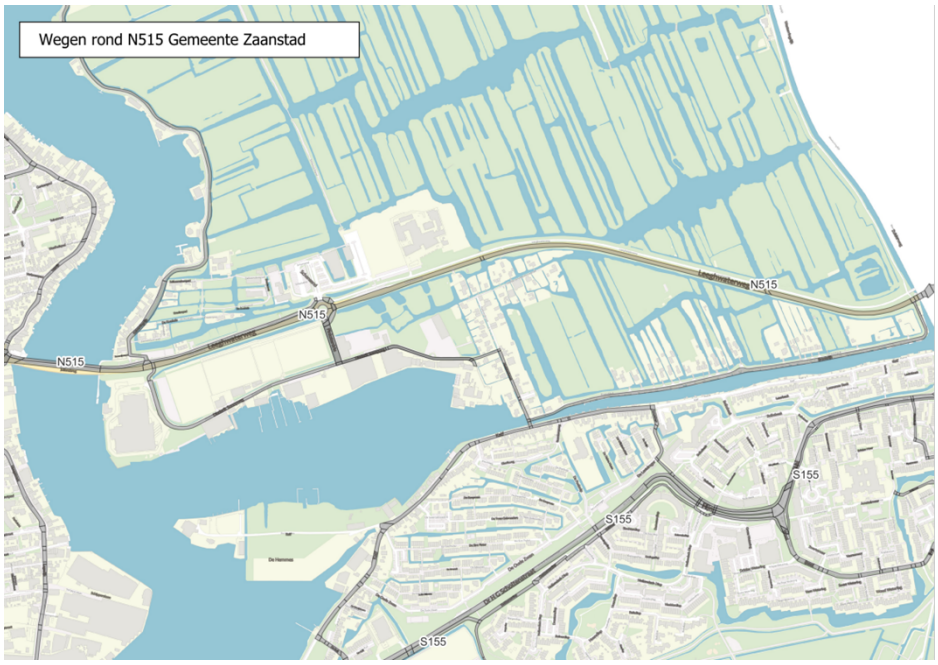
De Poel is een plek waar zich jaarlijks blauwalg verzamelt, wat leidt tot overlast (stank en klachten als hoofdpijn en misselijkheid als gevolg daarvan). In het plan moet een voorziening worden meegenomen om overlast door blauwalg bij de insteekhavens en de gebouwen aan het water te voorkomen en beheren. Dit kan door bijvoorbeeld een pomp van voldoende debiet.

Daarnaast ligt het plangebied aan de rand van de Kalverpolder. In deze polder zijn al vele inbreuken op het landschap gepleegd, zoals het parkeren van de Zaanse Schans, de sportvelden en het St. Michaelscollege. Om dit te herstellen wordt een landschapszone rondom het project gelegd, die als groene buffer geldt naar de Leeghwaterweg en Haaldersbroek.

4.1.5.Bereikbaarheid (parkeren/OV/ontsluiting)

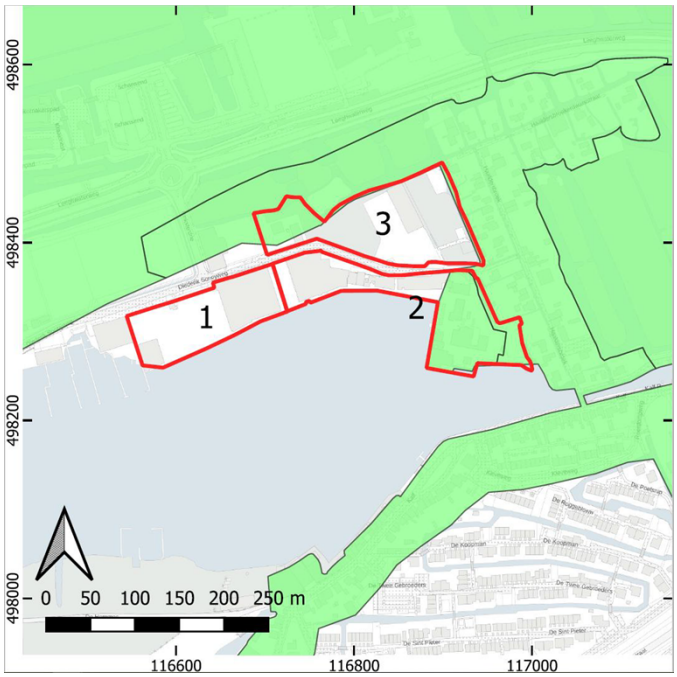
Voor het bepalen van de parkeereis voor auto's en fietsen dient uitgegaan te worden van het parkeerbeleid "Parkeervisie Auto- en Fietsparkeren 2024". Er wordt uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'Matig stedelijk (rest bebouwde kom)'. Bij een verdere uitwerking van de parkeereis met mogelijke compensatie/ een oplossing voor de parkeerproblematiek rond de Zaanse Schans, kan er gekeken worden naar een parkeerhuis als mogelijke oplossingsrichting (zoals bij het project Oostzijderpark).

Het gebied is nu ingericht voor de behoefte van de huidige functies en zeer beperkt toegankelijk voor alle andere modaliteiten (voetgangers, fiets, OV). Zeker gezien de nabijheid van de Zaanse Schans en de daarmee samenhangende parkeer- en bereikbaarheidsproblematiek, is het nodig in de vervolgfasen extra aandacht te besteden aan de toegankelijkheid van het gebied, de huidige wegenstructuur (bestaande wijk/ N515/S153), de capaciteit van de bestaande ontsluiting N515/S153 en de bereikbaarheid van dit gebied in het hoogseizoen Zaanse Schans.



4.1.6.Bodem en archeologie

Binnen het plangebied geldt bestemmingsplan Zaandam Noord. Binnen dit bestemmingsplan geldt geen dubbelbestemming Waarde Archeologie. Op het archeologisch deel van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) wordt het gebied aangeduid als van regionale waarde, waarbij het deel uitmaakt van het bewoningslint langs 't Kalf en Haaldersbroek.



Voor dit plan is geen verplichting tot archeologisch onderzoek middels het omgevingsplan/ bestemmingsplan. Op basis van de CHW is archeologisch onderzoek gewenst. Door het gebruik als fabrieksterrein zal de bovengrond ook geroerd zijn. Om e.e.a. zeker vast te stellen zou een verkennend archeologisch booronderzoek ingezet kunnen worden. Hiermee kan de archeologische verwachting (op m.n. molenplaatsen) getoetst worden en een inzicht verkregen worden in een eventueel archeologisch vervolgtraject.

In het verleden is de bodemkwaliteit op het terrein in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er licht tot sterke verontreinigingen met verschillende stoffen voorkomen op het terrein (zie onderstaande afbeelding). Om het terrein geschikt te maken voor de toekomst, zijnde woningen met tuin/buitenruimte, moeten de onderzoeken geactualiseerd worden. Op basis van deze resultaten moet de locatie voorafgaand aan de bouw geschikt worden gemaakt voor deze functie.

In onderstaande afbeelding staat de ‘v’ voor boringen (grondkwaliteit) en de gekleurde ‘●’ voor peilbuizen (grondwaterkwaliteit). Waarbij groen staat voor schoon of niet-verontreinigd en geel, oranje en rood voor steeds verontreinigder met rood als sterk verontreinigd.

Uit een recent onderzoek van 2019 naar de bodem en asbest blijkt dat geconcludeerd kan worden dat de boven- en ondergrond van de locatie heterogeen, licht tot en met sterk verontreinigd is. Het grondwater is licht verontreinigd. Het betreft vermoedelijk een verontreiniging die is ontstaan vóór 1987, waardoor de zorgplicht uit de Wet bodembescherming niet van toepassing is. De locatie is verder verdacht met betrekking tot asbest; op het maaiveld en in de bodem is asbest aangetroffen, plaatselijk in een gehalte boven de helft van de interventiewaarde. De asbestgehalten zijn door de aard van dit onderzoek (verkennend) indicatief. Bij de herontwikkeling van de locatie wordt aanbevolen de bodem (grond) te saneren, om de bodemkwaliteit aan te laten sluiten bij het toekomstige gebruik van de locatie

Daarnaast moet bij de beëindiging van de fabriek in het kader van de milieuvergunning een eindsituatieonderzoek uitgevoerd worden. De kwaliteit van de bodem is voorafgaand aan realisatie van de functie als fabriek, vastgelegd. Bij de beëindiging van de werkzaamheden en functie van de fabriek moet een onderzoek uitgevoerd worden om de kwaliteit weer te toetsen. Als er nieuwe verontreinigingen zijn ontstaan op de locaties waar in eerste instantie geen overschrijdingen zijn aangetoond, dan zijn deze ontstaan door de bedrijfsprocessen en moeten ze op kosten van JS COCOA helemaal verwijderd worden.

4.2. Duurzaamheid:

4.2.1. Klimaatadaptatie

De ontwikkeling dient te voldoen aan:
- de MRA Basisveiligheidsniveau;
- Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0;
- Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024;
- Bomenbeleidsplan 2020-2050 en Beleidsregels Bomenbeleidplan 2023;
- Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad 2020-2024;
- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026.
- Convenant houtbouw MRA
- Paris proof nieuwbouw
- Convenant schoon en emissieloos bouwen (SEB)
- Het nieuwe normaal (HNN)

<u>Energie en warmte</u>:
- De locatie valt niet binnen een kansrijk gebied om voor 2030 aangesloten te worden op het Zaanse Warmtenet
- De nieuwbouw draagt bij aan de energietransitie door duurzame woningen te bouwen. In de haalbaarheidsfase wordt onderzocht of en in hoeverre energieneutraal bouwen mogelijk is.

4.2.2. Natuur-inclusiviteit

- De nieuwbouw dient te voldoen aan het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen Zaanstad.
- Om flora en fauna te beschermen, is het zaak tijdig een quickscan flora en fauna uit te laten voeren. Aangezien sloop van gebouwen deel uitmaakt van het plan, dient onderzoek voorafgaande aan de sloop te worden uitgevoerd.
- Het in een vroeg stadium laten berekenen en toetsen van de stikstofuitstoot van het project met behulp van een Aerius-berekening door een daarvoor gekwalificeerd bedrijf is van groot belang voor het inzichtelijk maken van de haalbaarheid. Daarbij dient niet alleen de gebruiksfase in beeld te worden gebracht, maar ook de realisatiefase.

<u>Houtbouw</u>
- Het is wenselijk om meer houtbouwwoningen te realiseren. Deze bouwmethodiek wordt in de definitiefase onderzocht op haalbaarheid.

Natuur en water
De locatie wordt in het Groen- en waterplan (2018) aangemerkt als stedelijk gebied (wit). Door de expliciete ligging van en op het water is het belangrijk om in de volgende fase ook expliciet het hoogheemraadschap te betrekken bij de haalbaarheidsfase en moet duidelijk worden wat de mogelijkheden zijn.

4.3. Kansengelijkheid, bijvoorbeeld:

Kansengelijkheid gaat over differentiatie, variëteit, divers woningaanbod, kwaliteitsimpulsen openbare ruimte en ontmoeten. Landelijk is er veel vraag vanuit de samenleving om betaalbare en bereikbare woningen. In Zaanstad is dat niet anders. Door sociale huurwoningen toe te voegen op deze plek, met een gevarieerde en passend doelgroep, zal dit project een positieve bijdrage leveren op het woningaanbod en de leefbaarheid in de wijk. Het vergroot de kansengelijkheid door iedereen een wooncarrière te bieden op compacte woonlocaties.

Een sterkere samenhang tussen wonen, werken en bereikbaarheid is nodig voor brede welvaart, één van de doelstellingen van de Economische visie van Zaanstad. Door de sterke sturing op wonen en de toename van woningen en inwoners groeien wonen en werken letterlijk en figuurlijk uit elkaar. Dit draagt niet bij aan brede welvaart, zorgt voor arbeidstekorten in bepaalde sectoren en raakt vooral de persoonlijke levens van vooral praktisch en middelbaar opgeleiden, omdat zij steeds verder weg van het werk wonen. Opgaven in dit kader zijn inzetten op verbeteren van de verhouding tussen wonen en werken, toevoegen van meer banen dan woningen en inzet op (beschermen ruimte voor) werk voor praktisch en middelbaar opgeleiden.

In de volgende fase wordt onderzocht of en in hoeverre deze locatie geschikt is voor welk soort werken.

4.4. Veiligheid

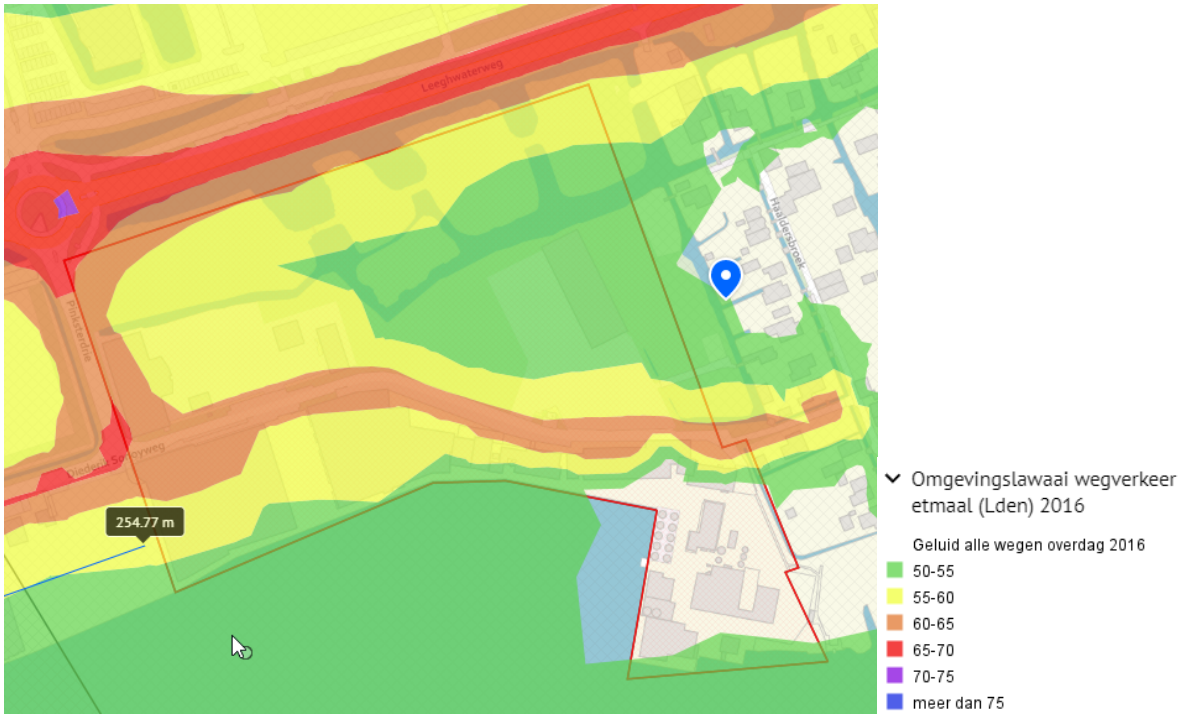
Bedrijven en milieuzonering
JS COCOA zit op het industrieterrein Poeldijk. Alertheid is geboden ten aanzien van mogelijke belemmering van de bedrijfsvoering van Duyvis i.v.m. dichterbij komende woningbouw. Woningbouw is alleen mogelijk als het industrieterrein gedezoneerd wordt, waarbij Duyvis betrokken zal worden. Dit wordt in de volgende fase verder opgepakt. Zie ook: zonering industrielawaai. Bij JS COCOA vindt opslag van gevaarlijke stoffen plaats. Wanner het bedrijf verhuist of verplaats zal de plaatsgebonden risico contour van het bedrijf ook wegvallen. Dit is een kans voor de omgeving.

Het plangebied ligt op een binnenstedelijk bedrijventerrein met maximale milieucategorie 4. Een belangrijke randvoorwaarde voor deze ontwikkeling is dat bestaande bedrijvigheid niet in haar functioneren belemmerd moet worden. Ook wordt zorg gedragen voor toekomstig gebruik van het binnenstedelijk bedrijventerrein. Dit wordt niet verder ingeperkt met het oog op toekomstige woningbouw.

Geluid

Industrielawaai
Deze locatie bevindt zich niet binnen de geluidzone van andere gezoneerde industrieterrein.

Wegverkeerlawaai
De locatie bevindt zich in de geluidzone van de Provincialeweg N515 (80km/u) en de Diederik Sonoyweg (50km/u). De standaardwaarde voor provinciale wegen is 50dB en voor gemeentewegen 53dB. De grenswaarde, waarbij gelui reducerende maatregelen nodig zijn, is respectievelijk 60dB en 70dB. Vooral de hoeken aan de westkant in het plangebied zullen problemen opleveren om woningen te realiseren; zo zullen er 2 dove gevels nodig zijn voor hoekwoningen, echter dit is niet toegestaan in het Zaans geluidbeleid.



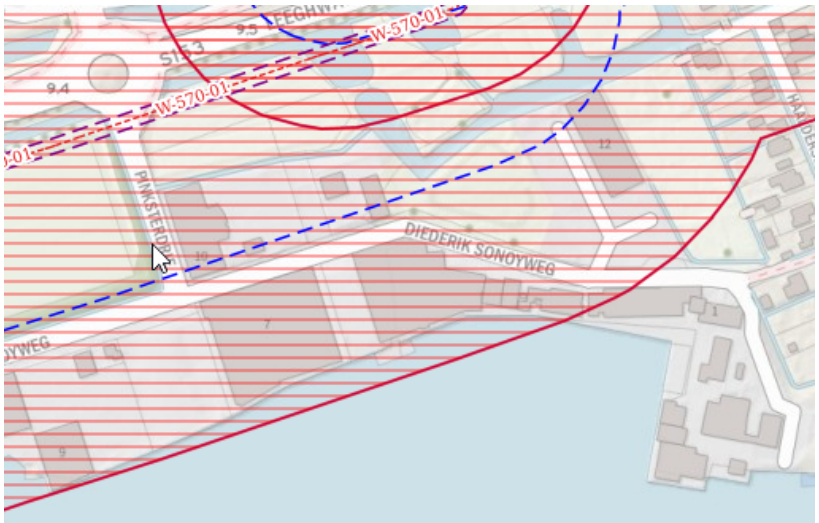
De conclusie is dat de locatie zwaar akoestisch belast is. Er moet in de volgende fase een akoestisch onderzoek plaatsvinden naar wegverkeer- en industrielawaai en de akoestische situatie moet vanaf het begin meegenomen worden in het ontwerp. Er moet ook rekening gehouden worden met cumulatie van deze geluidsbronnen. De afbeeldingen van de geluidbelasting zijn een indicatie, de precieze geluidbelasting moet berekend worden in een akoestisch onderzoek.

Geur

De locatie bevindt zich zowel binnen de H=-1 contour van Cargill Aurora (actuele situatie: blauwe lijn) en binnen de H=-1 contour van de vergunde situatie (rode contour). De locatie ligt ook binnen de H=-1 geurcontour van OFI. Voor woningen binnen een H=-1 contour dienen maatregelen genomen te worden.

Externe veiligheid

De locatie bevind zich in invloedsgebied transportroute buisleidingen W-570-01.Voor woningbouw is er een QRA-onderzoek nodig. Woningen zijn een kwetsbaar object en niet toegestaan binnen 5 meter uit het hart van de buisleiding.



4.5. Gezondheid

Voor de aanhechting van het plangebied met de directe omgeving zijn goede wandelroutes essentieel. Dit betreft enerzijds de wandelroute vanuit Haaldersbroek langs het dijklint, en anderzijds de wandelroute vanuit Haaldersbroek langs kades en de steigers van de woonboten. Dit biedt niet alleen de nieuwe bewoners de mogelijkheid om te bewegen en te ontmoeten, maar ook de huidige omwonenden, zoals de bewoners van Haaldersbroek. Langs deze wandelroutes moeten op strategische plekken verblijfsruimtes worden gecreëerd die gericht zijn op contact maken met het water van de Poel, maar ook met elkaar, met mensen onderling.

4.6. Economie

Met de Economische visie wordt gestreefd naar voldoende banen i.r.t. de groei van inwoners. Beschikbare ruimte voor werk wordt steeds schaarser, o.a. door transformaties en het omzetten van werkbestemmingen naar woonbestemmingen. Voldoende banen in de eigen gemeente zijn noodzakelijk voor een robuuste economie én dragen bij aan brede welvaartsdoelen.

Daarom is in de Economische Visie de ambitie voor banengroei gerelateerd aan de groei van het aantal inwoners. Zaanstad streeft naar een toename van de ratio banen/inwoners van 0,43 in 2021 naar 0,46 in 2035. De woningbouwontwikkelingen leiden tot groei van het aantal inwoners in Zaanstad. Hier dienen voldoende banen tegenover te staan. Om zowel het huidige aantal banen te behouden en nieuwe banen naar rato van inwoners toe te voegen, is het noodzakelijk om ruimte voor werken te reserveren.

In het coalitieakkoord is uitgesproken dat Zaanstad een woon-werkstad moet blijven. Dat betekent dat we streven naar een goede balans tussen wonen en werken. Met de Omgevingsvisie willen we ruimte maken voor de woonwerkstad van de toekomst. In de transformatieprocessen willen we werk behouden en laten groeien, zodanig dat het bijdraagt aan een leefbare en gezonde gemeente.
Dat betekent dat we zoeken naar een verhouding tussen wonen, voorzieningen en werk die passen bij het gebied. In de woonwerkmilieu studie van de MRA wordt een richtlijn aangegeven voor verschillende typen gemengde woonwerkmilieus. Voor het plangebied als onderdeel van bedrijventerrein Diederik Sonoyweg dat verkleurt naar een woon-werkgebied komt het milieu Productieve wijk het dichtst in de buurt. De Productieve wijk is een levendige wijk waarin het woonprogramma gecombineerd wordt met lokaal ondernemerschap en voorzieningen.

Voor de productieve wijk wordt de volgende programmering met invulling van functies gehanteerd;
- Wonen 65%; eengezinswoningen en appartementen
- Werken 20%; reparatie, atelier en creatieve industrie
- Voorzieningen 15%; co-working/buurtcentrum, scholen/opvang, horeca, supermarkt, muziek, theater/bioscoop of overige maatschappelijke voorzieningen.

Een belangrijk aandachtspunt in kader van ruimte voor werk is dat Zaanstad JS COCOA behoudt in Zaanstad en met de herontwikkeling van dit terrein bijdraagt aan het creëren van een nieuw economisch vestigingsklimaat. In de volgende fase wordt onderzocht welk economisch vestigingsklimaat dit betreft.

5. Uitdagingen en issues

Het plangebied van JS COCOA ligt tegenover de Zaanse Schans. Door de drukte op de Zaanse Schans is er rondom de Zaanse Schans veel parkeeroverlast en is het niet altijd verkeersveilig. Verkeer is daardoor een belangrijk uitzoekpunt voor de verdere ontwikkeling van JS COCOA.

6. Proces en participatie

6.1. Communicatie en participatie

Zaanstad maken we samen. Daarom werken de initiatiefnemer en de gemeente Zaanstad nauw samen om het participatieproces vorm te geven en te doorlopen. De verantwoordelijkheid voor de communicatie en participatie ligt bij de initiatiefnemer. Het participatieproces wordt opgestart nadat deze startnotitie wordt vastgesteld en de intentieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is getekend.

Uitgangspunten voor het communicatie- en participatieproces zijn:

- De omwonenden informeren over de behandeling van deze startnotitie in de raad. Na behandeling van de startnotitie in het college is dit gedaan.

- Het participatieniveau is ‘Adviseren’. Dit houdt in dat alle belanghebbenden kans hebben om hun wensen, belangen en zorgen te delen met de gemeente. De gemeente zal zo goed mogelijk luisteren naar de inbreng van belanghebbenden en de verschillende belangen wegen met elkaar. Het college neemt uiteindelijk de beslissing over de locatie. Hierbij dient goed zichtbaar gemaakt te worden wat de reacties van belanghebbenden zijn, hoe hier mee omgegaan is en waarom.

- Gezamenlijk optreden van de initiatiefnemers en de gemeente in het opzetten van de participatie met als verantwoordelijke de initiatiefnemer. Het Zaans Participatieprotocol blijft het uitgangspunt.

  <u>Stap 1: Omgeving in beeld</u>
  Om de omgeving in kaart te brengen maakt de gemeente in samenwerking met de initiatiefnemer een analyse van de belanghebbenden in de omgeving en hun belangen. De volgende belanghebbenden dienen in ieder geval betrokken te worden in het proces:
  - Omwonenden
  - Buurtvereniging(en) en andere belangenverenigingen
  - Omliggende bedrijven

  <u>Stap 2: Eerste informatiebijeenkomst na vaststelling startnotitie</u>
  Als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek wordt na vaststelling van de startnotitie een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omgeving over de start van het project. Het doel van de bijeenkomst is de aanwezigen te informeren over het plan- en participatieproces. Daarnaast zal ook de aanleiding voor het initiatief toegelicht worden door de initiatiefnemer en zal vanuit de aanwezigen opgehaald worden wat zij belangrijk vinden om mee te nemen in de planvorming.

  <u>Stap 3: Informatiebijeenkomst over het concept RPvE</u>
  Vervolgens wordt het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en wordt een concept Ruimtelijk Programma van Eisen opgesteld. Tijdens een tweede algemene bijeenkomst wordt het concept hiervan gepresenteerd aan de omgeving. Reacties en adviezen worden dan opgehaald.

Stap 4: Reacties uitwerken en toetsen
Reacties en adviezen die zijn opgehaald in de tweede informatiebijeenkomst worden verwerkt. Bij elke reactie/advies staat aangegeven hoe hiermee omgegaan is en tot welke eventuele aanpassing deze reactie/dit advies heeft geleid. Als een reactie niet wordt verwerkt, staat aangegeven waarom dit niet is gebeurd.

Stap 5: Eventuele aanpassing van de plannen
Naar aanleiding van stap 4 kunnen de plannen eventueel aangepast worden. De aangepaste plannen zullen weer gedeeld worden met de belanghebbenden.

- Democratische waarden: het is belangrijk dat een participatieproces bijdraagt aan een democratische besluitvorming. Het proces moet dan ook democratisch ingericht zijn. Dit zal als volgt gebeuren:
  - Alle belanghebbenden worden uitgenodigd voor het participatieproces. Dit gebeurt zoveel mogelijk met de bestaande communicatiemiddelen van Zaanstad.
  - Het proces is voor iedereen toegankelijk: iedereen kan meedoen.
  - De uitkomst van het participatietraject wordt gedeeld met de deelnemers en alle belanghebbenden en bestuurders.

- Het college en de raad worden bij het vaststellen van het Ruimtelijk Programma van Eisen ook geïnformeerd over de participatie via een aparte paragraaf in het RPvE.

- De participatie in de ontwerpfase, na vaststelling RPvE, dient nog vorm gegeven te worden samen met de initiatiefnemer.

6.2 Besluitvorming en planning

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

Tabel 1: Planning besluitvorming

1. Initiatieffase (eindproduct: een goedgekeurde startnotitie)		
Product	**Bevoegdheid**	**Planning**
• Startnotitie	Gemeenteraad	Q4 2024
2. Definitiefase (eindproduct: Ruimtelijk Programma van Eisen)		
• Intentieovereenkomst • Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE)	Combistaf B&W (besluit) Gemeenteraad (raadsinformatiebrief of zienswijze bij afwijken uitgangspunten startnotitie)	Q4 2024
3. Ontwerpfase (eindproduct: Ruimtelijk Plan + Planologische procedure)		
• Anterieure overeenkomst • Ruimtelijk plan (VO, DO) • Planologische procedure	Combistaf Bouwen B&W Gemeenteraad (raadsinformatiebrief) B&W Gemeenteraad (raadsinformatiebrief)	

7. Financiën

Intentieovereenkomst
De intentieovereenkomst wordt tegelijk met de startnotitie aangeboden. Hierin zijn afspraken met de initiatiefnemer gemaakt over de ambtelijke kosten die de gemeente maakt in de definitiefase om de haalbaarheid te onderzoeken en te komen tot een Ruimtelijke Programma van Eisen.

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

- Ambtelijke plankosten gebaseerd op de landelijke Plankostenscan
- Kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte
- Kosten voor de uitruil van gronden en water, van privaat naar openbaar en van openbaar naar privaat.
- Bijdrage Gebiedsoverstijgende kosten
- Alle eventuele planschade als gevolg van de benodigde planologische procedure is voor de initiatiefnemer.
- De nieuwbouw dient te voldoen aan het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen.