

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Stand van zaken verplaatsing bedrijven naar de locatie Weiteveen en verlenging tijdelijke huur
Portefeuillehouder	R. Tuijn
Portefeuille	Gebiedsontwikkeling MAAK.Noord en MAAK.Centrum

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

Drie bedrijven, te weten sportschool Personal Fitness Center (PFC), kinderdagverblijf 't Zaanse Stationnetje en kinderdagverblijf Freekids, zijn tijdelijk gevestigd op de IKC locatie aan de Houtveldweg. Deze bedrijven zaten in Zaanse Hout op de locaties van de woningbouwprojecten Zaanse Helden en Tijdgeest. Het terrein aan de Houtveldweg is het toekomstige terrein van het Integraal Kind Centrum (IKC) De Rietvink.

De bouw van het IKC zou volgens de planning starten in april 2025. Bestuurlijk is de afspraak daarom gemaakt dat de tijdelijke vestigingen uiterlijk 1 maart 2025 verplaatst moeten worden.

Het behoud van de voorzieningen in Westerwatering is, gezien de beperkte aanwezigheid van voorzieningen in relatie tot het aantal inwoners (huidig en toekomstig), van belang. Permanent vestigen van deze bedrijven op onder andere de locatie aan de Weiteveen komt de buurt ten goede.

De beoogde locatie voor permanente vestiging van de sportschool en 't Zaanse Stationnetje is op de Weiteveen. Op de Weiteveen, gelegen in het noordwestelijke deel van de wijk Westerwatering, zijn momenteel een skatepark, een Jongeren Ontmoetingsplek (JOP) en een pannakooi aanwezig. De grond is in eigendom van gemeente Zaanstad.

Sportschool PFC zal zich permanent vestigen aan de Weiteveen en 't Zaanse Stationnetje zal zich eerst tijdelijk en in de toekomst permanent vestigen aan de Weiteveen. Kinderdagverblijf Freekids keert permanent terug naar hun nieuwbouwlocatie in de Zaanse Helden.

Omdat de planning van de school gewijzigd is en zij later starten met de bouw, komt er ruimte vrij om de tijdelijke huisvesting te verlengen. Gezien deze nieuwe situatie sturen wij u in deze nieuwe raadsinformatiebrief een update van de stand van zaken.

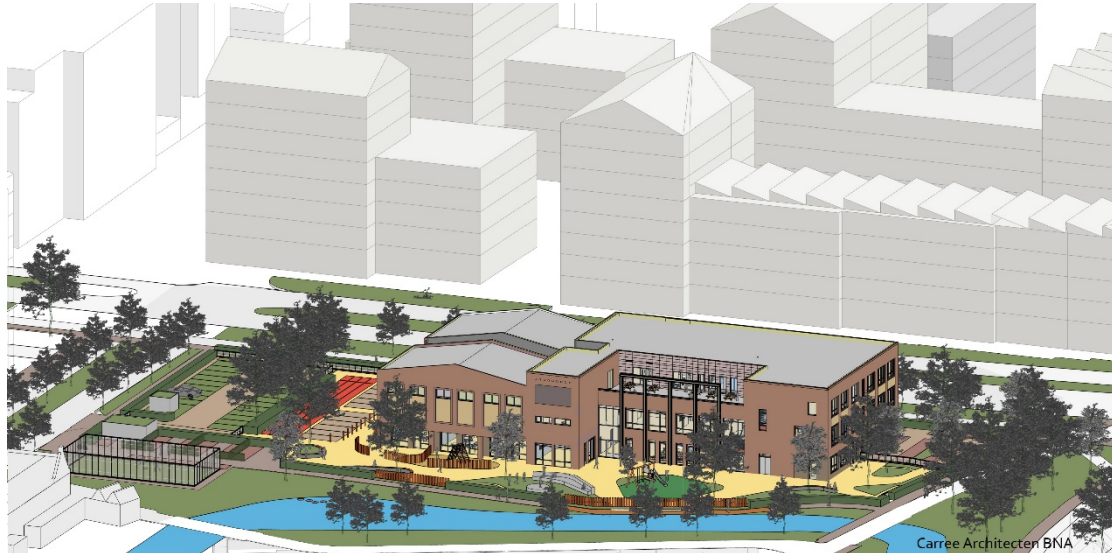
Toelichting

Met het schoolbestuur van IKC De Rietvink is afgesproken dat de huidige, tijdelijke locaties voor de drie bedrijven de nieuwbouw van het IKC aan de Houtveldweg niet in de weg mogen zitten. Volgens eerdere de planning van het IKC zou de locatie per 1 maart 2025 vrij gemaakt moeten zijn van activiteiten.

Alle huurovereenkomsten aan de Houtveldweg eindigen op dit moment daarom op 1 maart 2025. Concreet betekent dit dat de drie bedrijven die momenteel op deze locatie gevestigd zijn, hun activiteiten op 1 februari 2025 dienen te beëindigen en te beginnen met het ontruimen van het terrein. Omdat de bouw van de school nu later blijkt te gaan starten, najaar 2025, ontstaat er ruimte voor verlenging van de huur op de tijdelijke locatie.

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

Het bouwplan voor de school is gereed en gaat uit van een school voor 600 leerlingen, gymzalen die ook in de avond gebruikt kunnen worden, een speelplein dat na schooltijd openbaar toegankelijk is en parkeergelegenheid. In onderstaande afbeelding is het ontwerp weergegeven.



Ook is het plan voor het schoolgebouw goedgekeurd door Supervisie en heeft een goedbezochte bewonersavond plaatsgevonden voor de buurt. Bij deze bijeenkomst was zowel het ontwerp van het gebouw als het schoolplein en de openbare ruimte in te zien en was er gelegenheid voor het stellen van vragen en geven van een reactie.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt half december 2024 ingediend door Agora en de gunning aan de aannemer staat nu gepland op 1 juli 2025. De bouw van de school start daarna in het najaar 2025 (in ieder geval na de bouwvak) en het terrein hoeft daarom pas 1 augustus 2025 vrij te zijn van activiteiten. De huurovereenkomsten kunnen dan ook tot deze datum verlengd worden, zodat er meer ruimte is om de verplaatsingen te regelen voor de bedrijven.

Mocht er in de aanloop naar 1 augustus 2025 nog een nieuwe situatie ontstaan, waardoor er nogmaals een verlenging mogelijk is van de tijdelijke huur, dan zal deze te zijner tijd beoordeeld worden. Er zal dan opnieuw een afweging gemaakt worden van alle belangen en de mogelijkheden in relatie tot de dan geldende planning.

De volgende procedures lopen op dit moment voor bedrijfsverplaatsingen:

- Sportschool Personal Fitness Center (PFC)

Voor de nieuwbouw op de Weiteveen is een aanvraag omgevingsvergunning in behandeling. De ontwerp omgevingsvergunning wordt binnenkort verleend, na ondertekening van de koopovereenkomst van de grond.

Voor de bouw van de sportschool is tevens een kapvergunning is verleend inclusief een herplantplicht. Uitvoering van de kap is gekoppeld aan de afgifte van de omgevingsvergunning voor de bouw van de sportschool.

Onderdeel van het bouwrijp maken van de grond is het ophogen. Dit neemt enkele maanden in beslag inclusief het inklinken. Het bouwrijp maken is pas mogelijk na kap van de bomen. De pannakooi en JOP worden op een andere plek op de Weiteveen geplaatst.

Omdat de omgevingsvergunning nog niet verleend is en bezwaar mogelijk is tegen de vergunning, is er een aanzienlijke kans dat PFC niet op tijd kan verplaatsen. De sportschool is daarom op zoek - parallel aan de nieuwbouw - naar een nieuwe, tijdelijke locatie om sluiting te voorkomen. Deze locatie is nog niet gevonden. Het risico bestaat daardoor dat PFC de deuren moet sluiten. De extra tijd op de tijdelijke locatie zorgt voor meer tijd in de zoektocht naar een overbruggingslocaties tot de nieuwbouw gereed is.

- Kinderdagverblijf 't Zaans Stationnetje

Het kinderdagverblijf (KDV) 't Zaans Stationnetje was oorspronkelijk gevestigd aan wat nu de nieuwbouwlocatie van de Tijdgeest aan de Ebbehout 1 is. In de afgelopen jaren zijn er diverse vergunningsaanvragen geweest voor zowel tijdelijke als permanente huisvesting op het terrein van de Weiteveen.

Op dit moment loopt er een nieuwe vergunningprocedure voor een tijdelijke vergunning voor 5 jaar op de Weiteveen. De vergunning is inmiddels verleend, maar hiertegen zijn 2 bezwaarschriften ingediend. Na behandeling van deze bezwaren kan bekeken worden of de vergunning in stand blijft en het bouwplan door kan voor realisatie.

Ook bij het KDV bestaat het risico dat zij niet op tijd kunnen verplaatsen. Naast de behandeling van de bezwaren, is het ook voor dit terrein nodig dat er opgehoogd wordt wat tijd kost (minimaal 3 maanden). Pas na het onherroepelijk worden van de vergunning kan er met de werkzaamheden van het ophogen worden begonnen. Er ligt geen alternatief plan mocht de planning niet gehaald worden. Hierdoor bestaat het risico op tijdelijke sluiting van het KDV. Het langer ter beschikking stellen van de grond aan de Houtveldweg biedt mogelijkheden om de kans op sluiting te verkleinen.

- Kinderdagverblijf Freekids

Freekids is een kinderdagverblijf dat oorspronkelijk gevestigd was op wat nu de nieuwbouwlocatie van de Zaanse Helden is. Freekids keert permanent terug naar deze locatie. Eerder was het plan om het Freekids ook tijdelijk aan de Weiteveen te vestigen, omdat de nieuwbouw niet tijdig gereed zou zijn. Dit is echter niet meer het geval en Freekids kan per februari 2025 verhuizen naar hun permanente locatie in het nieuwbouwproject de Zaanse Helden.

Financiële en Juridische consequenties

Het versturen van deze raadsinformatiebrief heeft geen financiële en/of juridische consequenties.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

N.v.t.

Aanpak/uitvoering

- De afzonderlijke omgevingsvergunningen volgen de bijhorende wettelijke procedure met bezwaar en beroepsmogelijkheden. De aanvragers hebben op eigen initiatief en onder eigen verantwoordelijkheid een aantal bewonersbijeenkomsten georganiseerd door de aanvragers;
- Om (tijdelijke) sluiting van de sportschool en kinderdagverblijf 't Zaans Stationnetje te voorkomen, zijn zij zelf verantwoordelijk voor het maken van een alternatief plan voor een mogelijke oplossing voor huisvesting tussen augustus 2025 en gereed zijn van de nieuwbouw;
- Voor het gebruik van de grond op de Weiteveen wordt met 't Stationnetje een huurovereenkomst voor gebruik van de grond gesloten en met de sportschool een koopovereenkomst voor aankoop van de grond.

Betreft

Actieve informatievoorziening van het college aan de raad.

Bijgaande stukken

Geen

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Drs. J. Hamming, burgemeester

Drs. G. Blom, gemeentesecretaris

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening