

## Raadsinformatiebrief<sup>1</sup>

|                    |                                                                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp          | Update stand van zaken voorzieningen ontwikkelgebied Zaans Hout<br>n.a.v. agenda initiatief Lokaal Zaans |
| Portefeuillehouder | H. Krieger                                                                                               |
| B&W besluit d.d.   | 18-05-2021                                                                                               |

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

### Inleiding

Tijdens de behandeling van het agenda initiatief van Lokaal Zaans d.d. 28 januari 2021 inzake de voorzieningen in Westerwatering is de volgende toezegging gedaan: *portefeuillehouder Krieger zegt toe een schriftelijke update aan de raad te sturen over voorzieningen in Westerwatering. In deze update wordt ook de doorontwikkeling van de kinderboerderij en de participatie hierbij opgenomen.* In voorliggende raadsinformatiebrief wordt deze update gegeven.

### Toelichting

#### Algemeen

De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om te zorgen voor prettige, leefbare buurten. Daar horen ook (maatschappelijke) voorzieningen bij. Dit geldt zeker voor wijken die groeien in woning- en inwoneraantal. Voor een aantal voorzieningen, zoals scholen voor het basis- en voortgezet onderwijs, heeft de gemeente een wettelijke verplichting om deze te realiseren. Andere voorzieningen, zoals horeca, worden door derden gerealiseerd. Voor de voorzieningen die de gemeente niet zelf realiseert, wordt de samenwerking gezocht met ontwikkelaars van nieuwe locaties en eigenaren van bestaande locaties. Met hen onderzoekt de gemeente welke voorzieningen waar kunnen komen. De gemeente kan hierin o.a. ten aanzien van (omgevings-) vergunningen en het koppelen van initiatief aan een locatie en eigenaar een rol spelen. De gemeente kan echter niet de markt verplichten tot het invullen van een bepaalde locatie met een functie, maar dus wel stimuleren, planologisch mogelijk maken en de bouwimpuls proactief inzetten om gesprekken aan te gaan en kansen voor locaties te verzilveren.

#### Werkwijze

Bij de ontwikkeling van nieuwe bouwplannen gaat de gemeente in een vroeg stadium in gesprek met de ontwikkelaars over mogelijkheden voor het terugbrengen of uitplaatsen van bestaande voorzieningen en het inpassen van nieuwe voorzieningen. Bij al lopende plannen, waar de programma's al van vastliggen of overeenkomsten gesloten zijn, is dit lastiger. Dan zal gekeken moeten worden wat er nog aan onderhandeling mogelijk is.

In bestaande gebieden zonder directe ontwikkelingen kan onderzocht worden of er leegstaande panden geschikt zijn of gemaakt kunnen worden voor een invulling met een (maatschappelijke) voorziening voor de buurt. Hierbij wordt ook de koppeling gelegd naar projecten in de aangrenzende buurten om te kijken of daar wel mogelijkheden zijn.

---

<sup>1</sup>Op 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.

### Sturen op voorzieningen

Voor een omgeving waarin een substantieel aantal woningen wordt toegevoegd, kan op basis van het voorlopige maatschappelijk voorzieningenmodel <sup>2</sup> een inschatting gemaakt worden van welke type voorzieningen extra nodig zijn in deze specifieke wijk en hoeveel ruimte daarvoor benodigd is. Ook kijken we naar locaties die zich goed voor voorzieningen lenen en naar kansen die zich voordoen. Het daadwerkelijk invullen daarvan is lastig, zeker bij bouwplannen waarvoor de programma's reeds bepaald zijn of de gemeente geen eigendomspositie heeft.

We hebben gemerkt dat het vraagstuk omtrent maatschappelijke voorzieningen op meerdere ontwikkellocaties en stadsbreed een uitdaging is. We werken daarom aan een strategisch maatschappelijk voorzieningenplan. Het kan dan gaan om vraagstukken voor geheel nieuwe huisvesting, maar ook om uitbreiding van reeds aanwezige accommodaties, sloop van bestaande voorzieningen, waarna vervangende nieuwbouw plaatsvindt dan wel om gewenste voorzieningen te integreren in reeds aanwezige maatschappelijke en/of commerciële panden. Door deze integrale, gebied overstijgende werkwijze kunnen kansen verzilverd worden voor meerdere locaties tegelijk. Afhankelijk van de locatie en de fase waarin het project zit, zal deze werkwijze voorzien worden van besluitvorming in o.a. staven, via een bestuursopdracht of beslissing van de raad.

### Situatie en projecten Westerwatering/Zaans Hout

Voor de wijk Westerwatering hebben we in beeld gebracht wat de verwachte extra behoefte aan maatschappelijke voorzieningen is. Dit is gedaan op basis van het toekomstig woonmilieu en het aantal toe te voegen woningen. Het daadwerkelijk realiseren van deze maatschappelijke voorzieningen is een puzzel. Er is fysiek weinig tot geen ruimte voor nieuwbouw voor maatschappelijke voorzieningen aanwezig en waar dit wel het geval is zijn de programma's reeds ingevuld of vastgelegd in overeenkomsten, of heeft de gemeente geen grondpositie. Dit geldt ook voor commerciële voorzieningen.

We zijn de afgelopen maanden volop aan de slag geweest om kansen te creëren en combinaties te maken waarmee we het voorzieningenniveau een impuls geven. Ook hebben we oplossingen kunnen vinden voor een aantal vraagstukken die om een tijdelijke oplossing vragen.

Voorbeelden waar maatschappelijke voorzieningen al ingepast zijn in nieuwbouwplannen die in uitvoering zijn dan wel op korte termijn in uitvoering gaan:

- **Burano:** naast de levensloopbestendige woningen voor senioren is in het plan 385 m<sup>2</sup> commerciële ruimte opgenomen voor voorzieningen gericht op ontmoeten. Er komt een ruimte voor de Zorgcirkel en een huiskamer voor ontmoetingen tussen ouderen en ook andere bewoners uit de buurt (voorzieningen voor zorg en ontmoeten). Tevens lopen er gesprekken om de resterende ruimte in te vullen met een medische voorziening als een tandarts en fysio. Tussen de woongebouwen wordt op de inpandige parkeergarage van Burano en de naastgelegen De Zaanse Helden een duurzame en natuurinclusieve daktuin aangelegd die beide projecten met elkaar verbindt. Binnenkort (huidige planning eind mei) staat de start bouw gepland, wordt een informatiecentrum en modelwoning ingericht op de bouwplaats en is de eerste ronde inschrijvingen/contracten afgerond.
- **Zaanse Helden:** in de nieuwbouw van de Zaanse Helden die de komende jaren

---

<sup>2</sup> Het Maatschappelijke Voorzieningenmodel is een ambtelijk werkmodel, wat toegepast wordt om een indicatie te krijgen welke maatschappelijke voorzieningen in een ontwikkelingsgebied nodig zijn. Het model is onder meer geënt op het aantal bestaande dan wel geplande nieuwe woningen. Daarnaast wordt rekening gehouden met het type woningbouw. Zo zal er bij veel appartementenbouw minder behoefte zijn aan bijv. onderwijscapaciteit dan bij eengezinswoningen. In Zaanstad houden we twee woonmilieus aan: a) gemengd stedelijk, zijnde 50 % eengezinswoningen en 50 % appartementen en b) Groen/Blauw, zijnde 70 % eengezinswoningen en 30 % appartementen. Op basis van deze input wordt een indicatie gegeven welke ruimtelijke behoefte geldt als het gaat om Onderwijs en Kinderopvang, binnen- en buiten Sport, Openbare ruimte voor sport & spelen, Zorg en Welzijn, Ontmoeting, Kunst & Cultuur en Groen.

gerealiseerd wordt, komt het huidige kinderdagverblijf en BSO terug (voorziening kinderopvang). De Zaanse Helden zal een gedifferentieerd woningbouwprogramma bieden van ongeveer 607 huur en koopwoningen variërend van circa 45 tot 100 m<sup>2</sup>. De woningen zijn gasloos en voorzien van een WKO-systeem. Op de daken van de appartementengebouwen komen zonnepanelen.

- Tijdelijke inrichting Stationsplein: op dit moment wordt er buiten gewerkt aan de tijdelijke inrichting van het plein met groen. Deze werkzaamheden worden deels uitgevoerd door werknemers vanuit het arbeidsparticipatie traject. Er is met bewoners overleg geweest over de mogelijkheden voor adoptiegroen. Hier is waar mogelijk invulling aangegeven.

Voorbeelden van projecten waarvoor het omgevingsvergunningstraject gestart is of op korte termijn opgestart gaat worden en waarvoor een participatietraject wordt voorbereid, zijn:

- Schoollocatie Houtveldweg (IKC locatie): op deze locatie zullen tot de start bouw van de school in 2023 een drietal voorzieningen een tijdelijke huisvesting krijgen. Het KDV het Stationnetje (bebouwing al geplaatst), sportschool PFC die weggaat bij locatie Zaanse Helden (vergunningaanvraag is ingediend) en KDV/BSO Freekids dat tijdelijk weggaat bij Zaanse Helden gedurende de bouwperiode (vergunning is ingediend). De huidige planning is dat na verlenen van de vergunning de voorzieningen in juni op de IKC locatie geplaatst kunnen worden;
- Weiteveen: op deze locatie komen twee nieuwe permanente vestigingen, voor KDV het Stationnetje (omgevingsvergunningaanvraag is in procedure) en sportschool PFC (vergunningaanvraag in voorbereiding); huidige planning is dat zij na doorlopen van de vergunningprocedures en de bouw eind 2022 beiden op deze locatie hun intrek hebben genomen;
- Molenweide (inclusief Wijkboerderij) en De Belt: voor de locaties Molenweide/wijkboerderij/Groene Oase en De Belt zijn initiatieven ingediend door de buurt. Ook is er voor de Molenweide de toezegging gedaan voor het opstellen van een visie. Deze participatietrajecten met betrokkenen, eigenaren en de buurt zijn in voorbereiding en zullen voor de zomer '21 starten. Het gaat dan om voorzieningen voor spelen, groen en sporten, in te vullen via behoud en versterken van de kwaliteit van dit terrein voor buitenvoorzieningen als groen en sport/spelmogelijkheden, het uitkijkpunt op De Belt, de wijkboerderij en de molen;
- Heldin Stelling: voor het terrein van het oude belastingkantoor en het naastgelegen lege terrein is een bouwplan opgesteld voor 449 woningen en commerciële ruimte in de plint (op basis van het bestemmingsplan 680 m<sup>2</sup>). Deze plint biedt daarmee ruimte voor invulling met maatschappelijke functies. In de contracten met de ontwikkelaar kunnen afspraken hierover meegenomen worden;
- Tijdelijke invulling onder de Slinger: er wordt onderzocht of er een tijdelijke invulling van de ruimte onder de Slinger gerealiseerd kan worden. De gesprekken hierover richten zich op een sportieve/recreatieve buiten invulling voor de buurt.

Voorbeelden waarvoor de gesprekken lopen met diverse partijen over de toekomstige ontwikkeling (langere termijn > 4-5 jaar) van de locatie zijn:

- Stationsplein: voor de definitieve ruimtelijke invulling van het stationsplein en directe omgeving wordt gewerkt aan een visie. In deze visie wordt ingezet op invulling van de plinten van gebouwen met voorzieningen, waarbij gedacht kan worden aan horeca, maatschappelijke- en commerciële voorzieningen;
- Parkeerterrein Ebbehof: in samenhang met de ontwikkeling van het stationsplein wordt gekeken naar de mogelijkheden voor nieuwbouw op de locatie van het huidige parkeerterrein. Ook hier wordt gekeken naar invulling van de plinten van gebouwen met voorzieningen, waarbij gedacht kan worden aan horeca, maatschappelijke- en andere commerciële voorzieningen;
- GGD locatie: de gemeente is in overleg met de GGD over een nieuwe invulling van de huidige locatie. Hierbij worden diverse scenario's uitgewerkt. Meest wenselijke scenario is een invulling van wonen met een commerciële plint voor o.a. maatschappelijke voorzieningen. We bekijken de diverse mogelijkheden;
- Aris van Broekweg: in de toekomstige ontwikkeling van het gebied is de insteek om de supermarkt en de snackbar te behouden. Dit zijn informele ontmoetingsplekken voor de

buurt. De basisschool De Dijk West zal verhuizen naar de nieuwbouw in de omgeving bij de Eilanden. Door middelen van de ontwikkelingen in het gebied worden groenvoorzieningen verbonden en versterkt. Het uitgangspunt is om het bestaande adoptiegroen op het Parraterrein te behouden als plek voor de buurt. De gerenoveerde Fronikboerderij ligt op loopafstand van de Aris van Broekweg. Hiermee is er ook een gebouwde ontmoetingsplek in de directe omgeving. De locatie van het Blauwe Pand zal op termijn herontwikkeld worden. De invulling voor de toekomst is nog in onderzoek en nog niet bekend. Op dit moment vervult het pand in ieder geval geen duidelijke functie voor de buurt. Het bestaande bordeel is qua functie niet direct gebonden aan dit gebied en zou ook elders voortgezet kunnen worden;

- Onder de Slinger (definitief): zodra meer duidelijkheid komt over de ontwikkeling van de achterliggende locatie De Vanger, kan gekeken worden naar een permanente invulling van de ruimte onder de Slinger.
- Vanger en Waterboog: de planvorming voor deze beide locaties staat nog aan het begin. In dit proces zullen de wensen op voorzieningengebied meegenomen worden. Op de locatie Waterboog is in samenspraak met de bewoners op dit moment ruimte ingericht voor adoptiegroen activiteiten.

Er vindt periodiek overleg plaats met bewoners en de belangenvereniging Westerwatering over de projectlocatie en hoe hierbij omgegaan wordt met (maatschappelijke) voorzieningen. Ook worden daarbij vragen beantwoord over mogelijkheden voor behoud van bestaande en toevoeging van nieuwe voorzieningen.

#### **Financiële en Juridische consequenties**

N.v.t.

#### **Geheimhouding op grond van de Gemeentewet**

N.v.t.

#### **Aanpak/uitvoering**

N.v.t.

#### **Betreft**

Tijdens de behandeling van het agenda initiatief van Lokaal Zaans d.d. 28 januari 2021 inzake de voorzieningen in Westerwatering is de volgende toezegging gedaan:  
*portefeuillehouder Krieger zegt toe een schriftelijke update aan de raad te sturen over voorzieningen in Westerwatering. In deze update wordt ook de doorontwikkeling van de kinderboerderij en de participatie hierbij opgenomen.*

**Opdrachtgever**      A. Nicolás Gnodde  
                                 (075) 655 24 62  
                                 A.NicolasGnodde@

**Bijgaande stukken**      Geen

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester

Digitaal ondertekend door burgemeester drs. J. Hamming op 19-05-2021

drs. F.H.M. Apeldoorn, gemeentesecretaris

Digitaal ondertekend door gemeentesecretaris drs. F.H.M. Apeldoorn op 19-05-2021