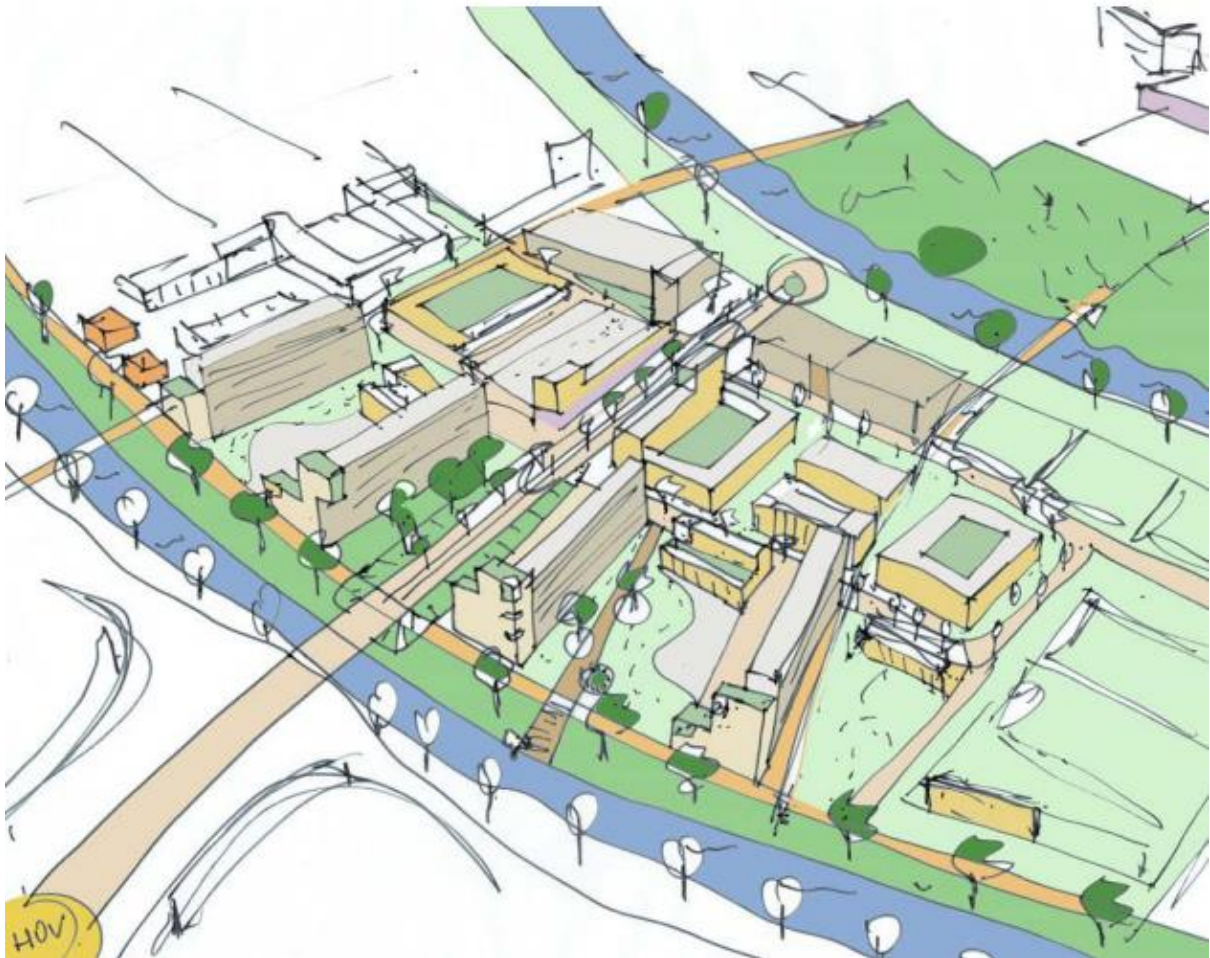


## STARTNOTITIE

### Garageboxen Vrieschgroenstraat en Koningsgeelstraat Kleurenbuurt



## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Huidige situatie
  - 2.1. Plangebied en eigendom
  - 2.2. Vigerend planologisch kader
  - 2.3. Overige beleidskaders
3. Het initiatief
  - 1.1. Aanleiding
  - 1.2. Omschrijving
  - 1.3. Kaartje/verbeelding
4. Uitgangspunten en ambities
5. Uitdagingen en risico's
6. Proces en participatie
  - 6.1. Communicatie en participatie
  - 6.2. Besluitvorming en planning
7. Financiën

## 1. Inleiding

In de wijk Hoornseveld ligt de Kleurenbuurt. Deze buurt ligt ten oosten van de Gouw in Zaandam Oost en is ontwikkeld in de jaren '60 van de vorige eeuw. De buurt heeft naast zo'n 1000, voornamelijk sociale huur, woningen ook (maatschappelijke) voorzieningen, zoals een politiebureau, zwembad, verschillende winkels en medische voorzieningen. De woningcorporatie ZVH bezit ongeveer 900 woningen in de Kleurenbuurt. De buurt kenmerkt zich door een ruime groene opzet, maar er is ook veel infrastructuur aanwezig. Binnen de Kleurenbuurt spelen een aantal opgaven. De leefbaarheid in de Kleurenbuurt is kwetsbaar te noemen. De beleving van de openbare ruimte in de Kleurenbuurt wordt als onprettig ervaren. Het heeft een gedateerde uitstraling, er is een overmaat aan infrastructuur. Ook het aantal voorzieningen in de buurt loopt langzaam terug. De sporthal is onlangs gesloopt en het zwembad zal in 2026 uit de buurt verdwijnen. Wel zit er in de buurt een winkelcentrum, maar het kampt met een verouderde uitstraling en ondervindt veel concurrentie van omliggende winkelcentra.

De ambitie is om in de Kleurenbuurt te komen tot een verbetering van de omgeving- en woonkwaliteit en de buurt als geheel sterker te maken. Hiervoor is ook een breder aanbod aan woningen nodig dan alleen die voor de laagste inkomens. Met het verdichten en versterken van de buurt door te bouwen wordt bereikt een meer gedifferentieerde woningvoorraad om zo nieuwe doelgroepen aan te trekken en om de huidige bewoners de mogelijkheid aan te bieden om binnen de wijk door te stromen. 600 woningen in de kleurenflats Indigo, Vermiljoen, Bergblauw en Pannenrood zijn onlangs door ZVH gerenoveerd en verduurzaamd. Ook de vernieuwing van het maaiveld rondom de Indigo- en Vermiljoenflat is inmiddels uitgevoerd.

Aan de Vrieschgroenstraat en de Koningsgeelstraat zijn momenteel respectievelijk 40 en 34 garageboxen gevestigd. De garageboxen zijn in eigendom van de woningcorporatie ZVH. De garageboxen zijn gebouwd in 1968 en hebben een gesloten uiterlijk naar het groen van de Bergblauwstraat en de Indigostraat en de openbare weg van de Vrieschgroenstraat en de Koningsgeelstraat. Vier van deze boxen zijn verhuurd aan bedrijven waaronder Liander voor de stalling van twee trafo's. 32 boxen worden verhuurd aan particulieren die buiten een straal van 250m van de kleurenflats wonen. 38 garageboxen worden verhuurd aan particulieren die binnen een straal van 250m van de Kleurenflats wonen. Uit eerdere steekproeven gehouden door ZVH is gebleken dat circa 25% van de particulieren de boxen gebruikt voor het stallen van een auto. De overige boxen worden veelvuldig gebruikt als opslagruimte.

De gemeente Zaanstad en ZVH hebben gezamenlijk een initiatief opgezet of het haalbaar is om de garages te slopen en op deze locaties nieuwe woningen te bouwen. Voor deze ontwikkeling is grondverkoop van de gemeente nodig. In voorliggende startnotitie staat het initiatief opgeschreven.

De gemeente heeft op 21 januari 2021 een intentieovereenkomst afgesloten met de woningcorporatie om de haalbaarheid van de garageboxen tot woningbouw te onderzoeken. Voordat dit haalbaarheidsonderzoek verder wordt uitgevoerd is deze startnotitie opgesteld die de uitgangspunten aangeeft voor de verdere planontwikkeling. Na het vaststellen van de startnotitie zal de planvorming en participatie opstarten.



**Foto: Overzicht van bestaande garageboxen aan de Vrieschgroenstraat**

Deze startnotitie heeft de volgende doelen:

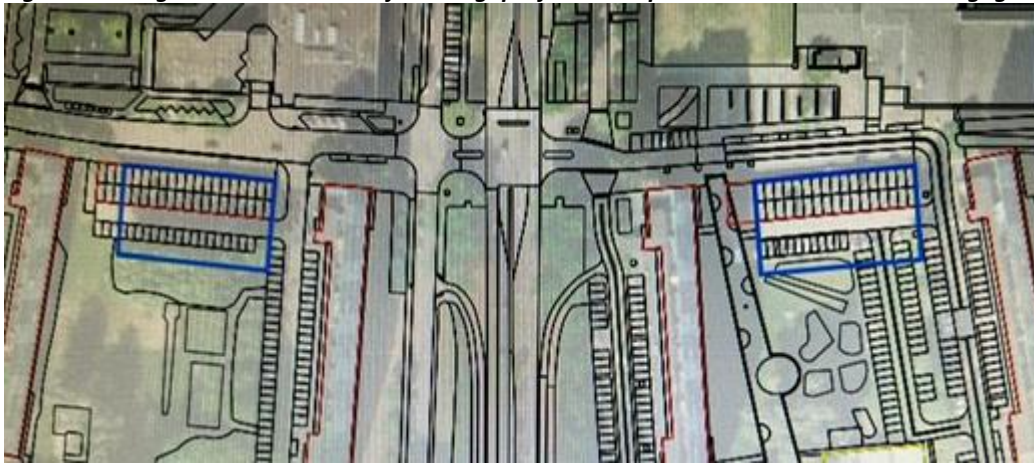
1. Het informeren van het college en de raad over het voorgenomen initiatief van ZVH voor de locaties Vrieschgroenstraat en de Koningsgeelstraat.
2. Het vastleggen van de uitgangspunten waarmee het initiatief verder wordt ontwikkeld.
3. Het beschrijven van de manier waarop participatie in dit project vorm krijgt.
4. Het beschrijven van het proces waarlangs het project vorm krijgt en op welke manier het college en de raad betrokken worden.

## 2. Huidige situatie

### 2.1 Plangebied en eigendom

De locaties van de garageboxen zijn, gelegen aan de Vrieschgroenstraat en de Bergblauwstraat en aan de Koningsgeelstraat en de Indigostraat gelegen in het Hoornseveld. Naast de Koningsgeelstraat ligt het terrein waar de voormalige sporthal 'De Vang' was gesitueerd. Op hetzelfde terrein ligt nu nog het zwembad 'de Slag'. Dit zwembad staat op de nominatie om in 2026/2027 gesloopt te gaan worden. De locatie aan de Vrieschgroenstraat ligt ingeklemd tussen hoogbouwflats en naast het wijkwinkelcentrum aan de Pannenroodstraat. De garageboxen zijn in eigendom van woningcorporatie ZVH en worden voor een deel verhuurd aan bewoners van de kleurenflats en aan een aantal bedrijven en inwoners woonachtig buiten de Kleurenbuurt. De omliggende grond is in eigendom van de gemeente Zaanstad.

***Figuur 1: Plangebied met blauwe lijnen de geprojecteerde plots van de nieuwbouw aangegeven***



### 2.2 Vigerend planologisch kader

De locaties valt onder het bestemmingsplan 'Zaandam Oost' en de garageboxen hebben de bestemming 'garages en bergplaatsen' (zie figuur 2). De garageboxen mogen gebruikt worden voor de stalling van voertuigen en bergingen van huishoudelijke aard.

***Figuur 2: Geldend bestemmingsplan Zaandam Oost***





## Het initiatief

### 3.1 Doelstelling

ZVH heeft de intentie om de garageboxen te slopen en te vervangen door nieuwbouw koopwoningen om zo een bijdrage te leveren aan het oplossen van het woningtekort en het aantrekken van nieuwe doelgroepen in de wijk. Tevens is het de ambitie om een deel van het woonprogramma te realiseren onder de voorwaarden van BKZ koopwoningen. De sloop van garageboxen t.b.v. woningbouw kan gezien worden als een 'no-regret' maatregel, dat wil zeggen dat deze ontwikkeling een toekomstige bredere aanpak van de wijk niet in de weg staat. Daarnaast is het toevoegen van koopwoningen op deze locatie betrekkelijk makkelijk te realiseren. De vervanging van de garages door woningbouw, draagt bij aan de volgende doelstellingen:

- De toevoeging van circa 64 koopwoningen waarvan een groot deel als BKZ koopwoningen, draagt bij aan de verdichtingsopgave in de stad en de opgave om te differentiëren in woningbouwprogramma in de buurt.
- Door BKZ- en duurdere koopwoningen toe te voegen aan een wijk met voornamelijk sociale huurwoningen, wordt de Kleurenbuurt aantrekkelijker voor een brede doelgroep en ontstaat een meer gedifferentieerde samenstelling van woningen in de Kleurenbuurt. Omdat de kleurenbuurt nu voornamelijk uit sociale huurwoningen bestaat wordt afgeweken van de 30% norm voor sociale woningbouw bij deze gebiedsontwikkeling.
- Door entrees toe te voegen aan de locatie Koningsgeelstraat en de locatie Vrieschgroenstraat ontstaan meer woonstraten met ogen gericht op de weg waardoor de sociale veiligheid toeneemt. Door ook woningentrees toe te voegen aan de zijde van de groene hoven aan de Indigostraat en de Bergblauwstraat, worden ook hier de sociale en fysieke veiligheid van de omgeving vergroot.

### 3.2 Relatie met de Zaanse opgaven

#### *Verstedelijking*

De toevoeging van circa 64 koopwoningen, waarvan een deel als BKZ koopwoningen, draagt bij aan de verdichtingsopgave in de stad en aan de opgave om te differentiëren in woningbouwprogramma in de buurt. Ook wordt door het toevoegen van extra woningen een bijdrage geleverd aan het in stand houden van het voorzieningenniveau in de wijk.

#### *Mobiliteit*

De ontwikkeling van extra woningen heeft gevolgen voor de verkeerstromen en met name voor het parkeren in de wijk. Uitgangspunt is dat bij ontwikkeling van de woningen het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Het parkeren kan waarschijnlijk niet volledig op eigen terrein worden opgelost. ZVH heeft een eerste verkenning laten uitvoeren door een verkeerskundig bureau naar de parkeerdruk in de omgeving. Er blijkt ruimte te zijn voor het faciliteren van het parkeren van de nieuwe woningen in de omgeving op basis van de 'Parkeren Op Openbare Straat' (POOS) regeling zonder dat dat een waarneembaar effect zal hebben in de wijk. Dit is een mogelijkheid die het huidige parkeerbeleid en de uitvoeringsnota Parkeren (2016) biedt.

Het fietsparkeren voor de toekomstige bewoners wordt opgelost binnen het woongebouw. Bovendien gestimuleerd om gebruik te maken van duurzame en/of openbare voorzieningen die al binnen handbereik liggen aan de Vermiljoenweg.

#### *Stedenbouw en erfgoed*

De Kleurenbuurt neemt vanwege haar ligging tussen Centrum-Oost en Peldersveld/ Poelenburg een belangrijke positie in; voor de directe omgeving, voor Zaandam en daarmee voor de stad als geheel. Zij is een belangrijke schakel tussen deze gebieden. De leefbaarheid in de buurt is kwetsbaar en ook

het aantal voorzieningen in de wijk staat onder druk. Er ligt ook hier een verstedelijkingsopgave met de vraag hoeveel extra woningen Zaanstad kan en wil bijbouwen. De Kleurenbuurt telt momenteel zo'n 1.000 woningen, waarbij de hoogbouwflats bestaande uit sociale huurwoningen een prominente plaats innemen in de wijk.

Om de wijk te revitaliseren heeft ZVH recentelijk de naast de garageboxen gelegen hoogbouwflats (600 sociale huurwoningen) onlangs gerenoveerd en verduurzaamd. Aansluitend heeft de gemeente het maaiveld rondom de flats Indigo en Vermiljoen heringericht. Hiermee is een fase afgerond die een belangrijke bijdrage levert aan de revitalisering van de buurt

Het naastgelegen terrein waar de sporthal en het zwembad zijn gevestigd is ook een potentiële locatie voor woningbouwontwikkeling. De sporthal is inmiddels gesloopt en het terrein wordt nu gebruikt voor tijdelijke opslag. Naar verwachting komt ook het zwembad in 2026/2027 leeg te staan. Het terrein komt dan ook in aanmerking voor gebiedsontwikkeling.

### *Openbare ruimte*

De toekomstige woningen sluiten aan de achterzijde (Bergblauwstraat en Indigostraat) aan op het bestaande groen tussen de flats. Aan de voorzijde worden de woningen direct aan de bestaande rijweg gesitueerd, te weten aan de Groenvrieschstraat en de Koningsgeelstraat. De ambitie is de bestaande groenstructuur (zoveel mogelijk) te behouden. Mocht dit in verband met de gebiedsontwikkeling niet mogelijk zijn dan zal er compensatie plaatsvinden. Bomen, die als gevolg van de gebiedsontwikkeling moeten verdwijnen, worden verplant of elders gecompenseerd. Voor de locatie Vrieschgroenstraat betekent dit dat het nog op te stellen nieuwbouwplan en het plan voor de herinrichting groen tussen de flats op elkaar worden afgestemd.

### *Duurzaamheid, klimaat en biodiversiteit*

Om invulling te geven aan de duurzaamheidsambities in Zaanstad wordt onderzocht of dit project als houtbouwproject kan worden gerealiseerd. Bovendien geldt ook voor dit project dat er slimmer wordt omgegaan met grondstoffen en dat er stappen worden gezet in een circulaire economie. Ook hier biedt houtbouw voordelen (herbruikbaar, minder CO<sub>2</sub>, minder stikstof, minder vervoersbewegingen etc.).

De nieuwbouw draagt bij aan de energietransitie door duurzame woningen te bouwen (bij voorkeur energieneutraal in plaats van BENG).

Om de negatieve effecten op de het klimaat (hitteoverlast, droogte, wateroverlast en overstroming) te minimaliseren zal bij de keuze voor oriëntatie van gebouwen, bouwvolume en woningtypen, rekening worden gehouden met het risico op oververhitting in de woningen. De klimaatstresstest is hierbij een belangrijk hulpmiddel.

De openbare ruimte rondom, maar ook de nieuwe gebouwen in het plangebied kunnen bijdragen aan het voorkomen van hittestress of wateroverlast. Dit kan bereikt worden door voldoende boomkroonbedekking (minimaal 20%) om koele plekken te creëren en door rekening te houden met een waterbergingsopgave voor tenminste 70 mm gerekend over het planoppervlak op basis van het wateroverlastrisico in de directe omgeving. Dat betekent dat in de planvorming ook rekening gehouden dient te worden met de ondergrond (ruimtereservering voor een optimale groeiplaats).

### *Kansengelijkheid*

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 koopwoningen, waaronder BKZ koopwoningen, te realiseren voor een passende doelgroep, zal dit project een positieve bijdrage



leveren aan de differentiatie van het woningaanbod en de leefbaarheid in de wijk. Daarnaast levert het een bijdrage aan doorstroming in de wijk.

#### *Gezondheid en veiligheid*

Een kwalitatieve en voor iedereen bereikbare openbare ruimte nodigt uit tot meer bewegen, ontmoeten en een gezonde levensstijl. Deze is in het omliggende gebied al volop aanwezig. Door woningbouw toe te voegen neemt ook de verbinding met het maaiveld toe waardoor de sociale veiligheid verbeterd. Het toevoegen van woonentrees aan de groene hoven kan een positief effect hebben op de sociale veiligheid anderzijds is het van belang om de recreatiewaarde van de groene hoven te borgen

#### *Economie*

Dit project draagt minder bij aan het strategische thema economie. Wel zorgt het bouwen van extra woningen in de wijk ervoor dat er een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan het in stand houden van het voorzieningenniveau van de wijk en is het project een economische stimulans voor het naastgelegen winkelcentrum.

### 3.3 Uitgangspunten

Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een verkenning. Er is sprake van een kansrijk initiatief, dat kan passen binnen de wettelijke kaders en beleidsuitgangspunten van de gemeente Zaanstad. Er zijn bij het afsluiten van de intentieovereenkomst uitgangspunten meegegeven aan ZVH voor de verdere planuitwerking. De belangrijkste zijn hieronder weergegeven.

1. De huidige bebouwing kent geen cultuurhistorische waarden en kan gesloopt worden.
2. Aan de straatzijde is ruimte voor max 4-5 bouwlagen, aan de hofzijde max 2-3.
3. Het programma per locatie bestaat uit ongeveer 32 woningen. De woningen hebben een oppervlakte variërend tussen 55m<sup>2</sup> en 110 m<sup>2</sup>.
4. Uitgangspunt is te onderzoeken pm koopwoningen te realiseren die voldoen aan de voorwaarden van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKV)
5. Uitgangspunt is om te onderzoeken of het project als houtbouwproject kan worden gerealiseerd.
6. Parkeren vindt zoveel mogelijk op maaiveldniveau van de eigen kavel plaats. Mogelijkheid voor deelparkeerplekken wordt nader onderzocht.
7. Parkeren voor fietsen: In individuele fietsboxen of in een gemeenschappelijke berging met entree vanaf de straat.
8. De plintwoningen hebben aan beide zijden een eigen voordeur aansluitend op maaiveld. De overige woningen zijn bereikbaar via een centrale ontsluiting.
9. Voor deze locatie dient een Welstandsparagraaf als aanvulling op de Welstandsnota Zaanstad 2013 opgesteld te worden, waarmee de beeldkwaliteit van het project ook na oplevering in de beheerfase is geborgd.
10. Om de woningbouw mogelijk te maken zal de gemeente ook eigen grond inbrengen. Het betreft de grond, die nu in gebruik zijn als ventweg en parkeerplaatsen, gelegen aan zowel de Indigostraat en de Bergblauwstraat.
11. De nieuwbouw draagt bij aan de energietransitie door duurzame woningen te bouwen (bij voorkeur energieneutraal in plaats van BENG).
12. De ontwikkeling dient te voldoen aan de MRA Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0, Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024, Bomenbeleidsplan 2020-2050, Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad 2020-2024 en het Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026.
13. Onderzocht dient te worden hoe de nieuwbouw de bestaande natuurwaarden kan versterken door zoveel mogelijk natuur inclusief te bouwen. Bomen, die als gevolg van de gebiedsontwikkeling moeten verdwijnen, worden verplant of elders gecompenseerd.

## 4 Uitdagingen en risico's.

*Onvoldoende toevoeging groen aan de openbare ruimte.*

Vanuit gemeentelijk beleid wordt voorgeschreven dat in de (nieuwe) openbare ruimte minimaal 20% kroonbedekking gehaald moet worden om voor voldoende koelte tijdens de zomer te kunnen zorgen. In het plan wordt geen openbare ruimte gerealiseerd. De kans is aanwezig dat niet aan deze gemeentelijke beleidsdoelstellingen voldaan kan worden.

Kansengelijkheid

Indien een deel van de woningen niet als BKZ is dit een gemiste kans voor huishoudens in de wijk die willen doorstromen, maar daar (net) niet genoeg middelen voor hebben. Het kunnen doorstromen vanuit de directe omgeving is een kans, maar als dit niet lukt dan ontstaat de situatie dat er kansen komen voor relatieve nieuwkomers in de wijk, maar voor bestaande inwoners kan meer onvrede ontstaan omdat die kansen aan hen voorbij gaan.

Gezondheid

Groen in de woonomgeving is positief verbonden met gezondheid en welzijn. Uit gesprekken met bewoners in het kader van opschaling Pact Zaandam-Oost is gebleken dat bewoners uit de Kleurenflats het heringerichte groene hof tussen Pannenrood en Vermiljoenweg positief waarderen. Deze ruimte heeft een hoge recreatieve waarde voor zowel jong als oud (600 huishoudens Kleurenflats). Door woningentrees toe te voegen aan de groene hoven kan de recreatieve ruimte van de Kleurenflat bewoners (gevoelsmatig) ingeperkt worden.

Parkeren

Vraag is of er voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwbouw op de eigen kavel kunnen worden gerealiseerd. Hiermee zou het plan niet kunnen voldoen aan de parkeernormen. Uit een eerste verkenning blijkt dat er voldoende ongebruikte bestaande parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de directe omgeving van de garageboxen. Deze kunnen worden aangewend voor de nieuwbouw.

## 5. Proces en participatie

### 5.1 Communicatie en participatie

Al in 2020 zijn meerdere malen tussen de gemeente, de woningcorporatie en bewonersraden gesprekken gevoerd in de vorm van ateliers over de toekomstige ontwikkeling van de Kleurenbuurt. Het eerste atelier vond plaats op 29 januari en ging in op de huidige situatie in de Kleurenbuurt, maar verkende ook de ambities van aanwezige partijen. Het tweede atelier op 21 april verkende met aanwezige partijen de haalbaarheid tot verdichten van de Kleurenbuurt en werd er gesproken over het profiel van de buurt. Ook werd besproken welke vervolgstappen er nodig zijn. In de bijlage van de startnotitie staat een samenvatting van deze bijeenkomsten.

Zaanstad maken we samen. Daarom willen de initiatiefnemer ZVH en de gemeente Zaanstad samenwerken om het participatieproces vorm te geven en te doorlopen. De verantwoordelijkheid voor de communicatie en participatie ligt primair bij de initiatiefnemer. Het participatieproces wordt opgestart nadat de gemeente de startnotitie heeft vastgesteld. Vooruitlopend op de nieuwe participatienota ziet de gemeente erop toe dat de initiatiefnemer met een gedegen procesontwerp komt om de participatie vorm te geven en zo vroeg mogelijk reacties en zienswijzen op te halen bij belanghebbenden. In dit procesontwerp wordt bij voorkeur en waar mogelijk uitgegaan van trede drie op de Zaanse participatieladder (adviseren), wordt een toezichthoudende rol voor de gemeente vastgelegd en worden duidelijke kaders gesteld. De uitkomst van het participatietraject wordt gedeeld met alle belanghebbenden en bestuurders.

Uitgangspunten voor het communicatie- en participatieproces zijn:

- ZVH informeert de huidige gebruikers van de garageboxen informeren over de behandeling van deze startnotitie in de gemeenteraad.

ZVH informeert de bewoners van de Kleurenflats over de behandeling van deze startnotitie in de gemeenteraad.

- Het participatieniveau is 'adviseren'. Dit betekent dat alle direct belanghebbenden de mogelijkheid hebben om hun wensen, belangen en zorgen te delen met de gemeente en ZVH. De gemeente en ZVH zullen 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 is omgegaan en waarom.
- Gezamenlijk optreden van de initiatiefnemers en de gemeente in het opzetten van de participatie. Het Zaans Participatieprotocol blijft het uitgangspunt.

### 5.2 Besluitvorming en planning

Na vaststelling van deze startnotitie wordt intern beoordeeld wanneer het haalbaarheidsonderzoek van start kan gaan met als doel om te komen tot een Ruimtelijk Programma van Eisen. In tabel 1 is per fase aangegeven door wie en wanneer een besluit genomen gaat worden.

**Tabel 1: Planning besluitvorming**

<b>1. Initiatiefase (eindproduct: een goedgekeurde startnotitie )</b>		
<b>Product</b>	<b>Bevoegdheid</b>	<b>Planning</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Startnotitie</li> </ul>	Gemeenteraad	Q2 2023
<b>2. Definitiefase (eindproduct: Ruimtelijk Programma van Eisen)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE)</li> </ul>	B&W (besluit) Gemeenteraad (raadsinformatiebrief)	NTB
<b>3. Ontwerpfase (eindproduct: Ruimtelijk Plan + Wijziging omgevingsplan)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Anterieure overeenkomst</li> <li>Ruimtelijk plan (VO, DO)</li> <li>Vaststellen bestemmingsplan</li> </ul>	Combistaf Bouwen  B&W Gemeenteraad (raadsinformatiebrief)  Gemeenteraad	NTB

## 6. Financiën

### 6.1 Intentieovereenkomst

Met de initiatiefnemer is al in 2021 een intentieovereenkomst gesloten waar afspraken zijn gemaakt over de verbetering van en rondom de Kleurenflats in samenhang met de herontwikkeling van de garageboxen.

### 6.2 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. Deze kosten en de plankosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer
- Alle eventuele planschade als gevolg van de benodigde wijziging van het Omgevingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer
- De gemeente zal om de woningbouw mogelijk te maken eigen grond inbrengen (verkoop).

### Ontwikkelstrategie

Voor de realisatie van het project zal een ontwikkelaar / bouwer geselecteerd worden. Aangezien de nieuwbouwontwikkeling deels op gemeentegrond en deels op ZVH grond gerealiseerd gaat worden, is het van belang dat samenwerkingsafspraken gemaakt worden over het vervolgtraject. Daarbij zijn er 3 opties in beeld, namelijk :

- ZVH verkoopt de grond aan de gemeente, de gemeente zet een tender uit
- De gemeente verkoopt de grond aan ZVH, ZVH zet een tender uit
- ZVH en de gemeente zetten gezamenlijk een tender uit, en maken van tevoren afspraken over de verdeling van kosten en opbrengsten.

## **Bijlagen**

- **Verslag ateliersessies omwonenden**