

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Huidige situatie	3
2.1.	Plangebied en eigendom	4
2.2.	Vigerend planologisch kader	6
2.3.	Beleidskaders	8
3.	Het initiatief	9
3.1.	Aanleiding	9
3.2.	Omschrijving	9
4.	Uitgangspunten en ambities	11
4.1.	Verstedelijking	12
4.1.1	Programma	12
4.1.2	Ruimtelijke kwaliteit	12
4.1.3	Cultuurhistorische waarden en archeologie	13
4.1.4	Landschap	14
4.1.5	Ontsluiting en parkeren	15
4.2.	Duurzaamheid	15
4.3.	Veiligheid	17
4.4.	Gezondheid	17
4.5.	Economie	18
4.6.	Kansengelijkheid	18
5.	Uitdagingen en risico's	18
6.	Proces en participatie	19
6.1.	Communicatie en participatie	19
6.2.	Besluitvorming en planning	20
7.	Financiën	21

Bijlagen: - Cultuurhistorische verkenning Mercuriusterrein Krommenie oktober 2023
- Zaans participatieprotocol april 2024
- Concept bewonersbrief startnotitie Hermesstraat 1 - 7

1. Inleiding

Het initiatief betreft de ontwikkeling van een aantal percelen aan de Hermesstraat 1-7 in het bedrijventerrein Mercurius in Krommenie-Oost. De grondeigenaar heeft middels IND42 B.V. een initiatief ingediend voor woningbouw en bedrijfsruimtes. Het plan betreft 20 tot 30 appartementen met maximaal 820 m² aan bedrijfsruimten op de begane grond.

Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een Quicksan. Hieruit is gebleken dat er sprake lijkt van een kansrijk initiatief dat kan passen binnen de voorwaarden (wettelijke en beleidskaders) en kan aansluiten op gemeentelijke ambities. Het initiatief draagt bij aan de woonopgave van Zaanstad.

De gemeente geeft een aantal uitgangspunten mee welke in deze startnotitie worden benoemd.

Deze startnotitie heeft de volgende doelen:

1. Het informeren van het college en de raad over het voorgenomen initiatief van IND42 B.V. voor de locatie Hermesstraat 1,3, 5 en 7 in Krommenie. Het vastleggen van de uitgangspunten waarmee het initiatief verder wordt uitgewerkt;
2. Het beschrijven van de manier waarop participatie in dit project vorm gaat krijgen;
3. Het beschrijven van het proces waarlangs het project vorm krijgt en op welke manier het college en de raad betrokken worden.

Met deze uitgangspunten wordt, na het vaststellen van deze startnotitie, verder gewerkt in de definitiefase. Deze fase start met het ondertekenen van een intentieovereenkomst. De uitgangspunten worden dan verder uitgewerkt in een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE), waar alle disciplines betrokken worden en er ook wordt afgestemd met de omgeving. In deze fase wordt duidelijk of het initiatief haalbaar is, zowel financieel als ruimtelijk. Het eindproduct van deze fase is een RPvE, dat wordt vastgesteld door het college en ter informatie wordt verstuurd naar de raad, mits het voldoet aan de uitgangspunten uit de startnotitie. Indien bepaalde uitgangspunten uit deze startnotitie niet haalbaar en/of wenselijk zijn, wordt dit in het RPvE gemotiveerd. In dat geval zal het RPvE voor een zienswijze worden voorgelegd aan de raad.

2. Huidige situatie

Het Mercuriusterrein is een gebied dat ligt tussen het dorpslint (Vlusch) en de Nauernasche Vaart in Krommenie. Het gebied ligt op loopafstand van de kerk en winkels in het centrum, het Agathepark en de sportvoorzieningen aan de Rosariumlaan. Het Mercuriusterrein is als bedrijventerrein vooral functioneel ingericht. Er zijn vier straten met elk hun eigen karakter. Het Visserspad is de enige toegang voor auto's tot het Mercuriusterrein. Het oude pad wordt geflankeerd door kleinschalige (woon)bebouwing en een groenstrook met bomen. De Hermesstraat is smal. De achterkanten van de Vlusch aan de westzijde en de bedrijfspanden staan dicht op de rijbaan. De Hermesstraat is volledig verhard. Het straatprofiel van de Mercuriusstraat varieert in breedte. De Noordervaartdijk is afgescheiden van het terrein door de laagwatersloot. Alleen via het fiets-voetgangersbruggetje is de dijk direct bereikbaar vanaf het Visserspad. De dijk biedt weids uitzicht over het water en het groen.

De beoogde ontwikkellocatie Hermesstraat 1 – 7 ligt ingeklemd tussen het appartementencomplex Stoer Krommenie (op de hoek Hermesstraat-Mercuriusstraat) en kinderopvang Boefje aan het Visserspad.



Foto 1: Luchtfoto bedrijventerrein Mercurius.

2.1 Plangebied en eigendomskaart

Het plangebied betreft Hermesstraat nr. 1, 3, 5 en 7. Het gebied ligt in het bedrijventerrein Mercurius in Krommenie. Bedrijventerrein Mercurius is aan de oostkant omringd door de Nauernasche Vaart, Vlusch langs het westen en het Visserspad aan de zuidkant. Ten noorden ligt de wijk Willis.

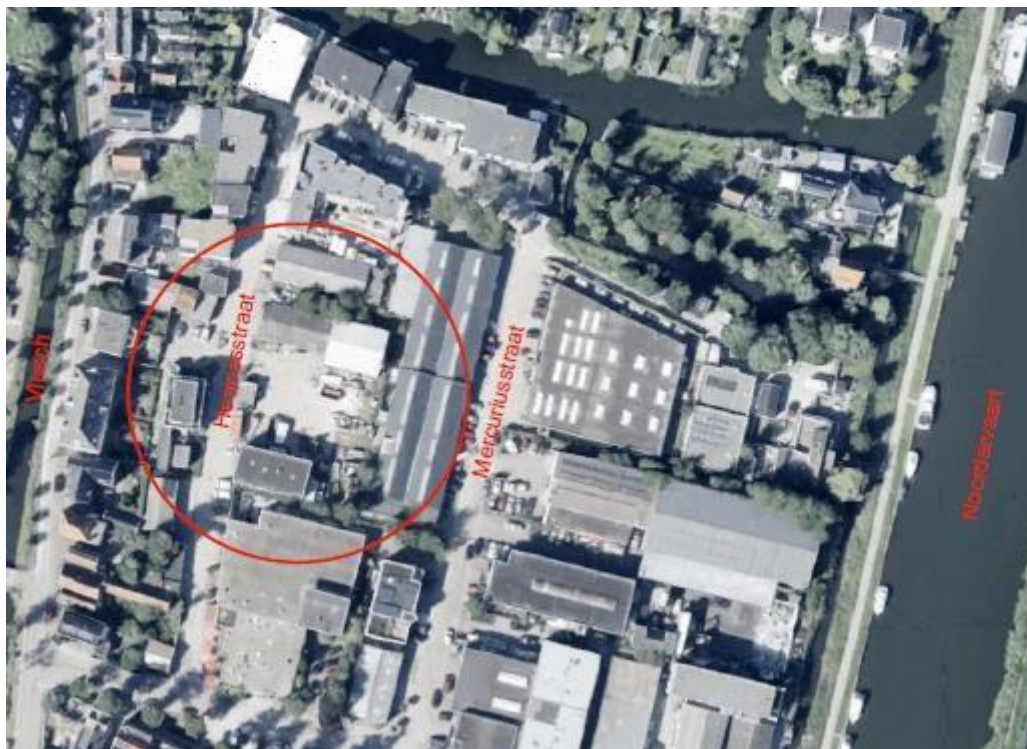
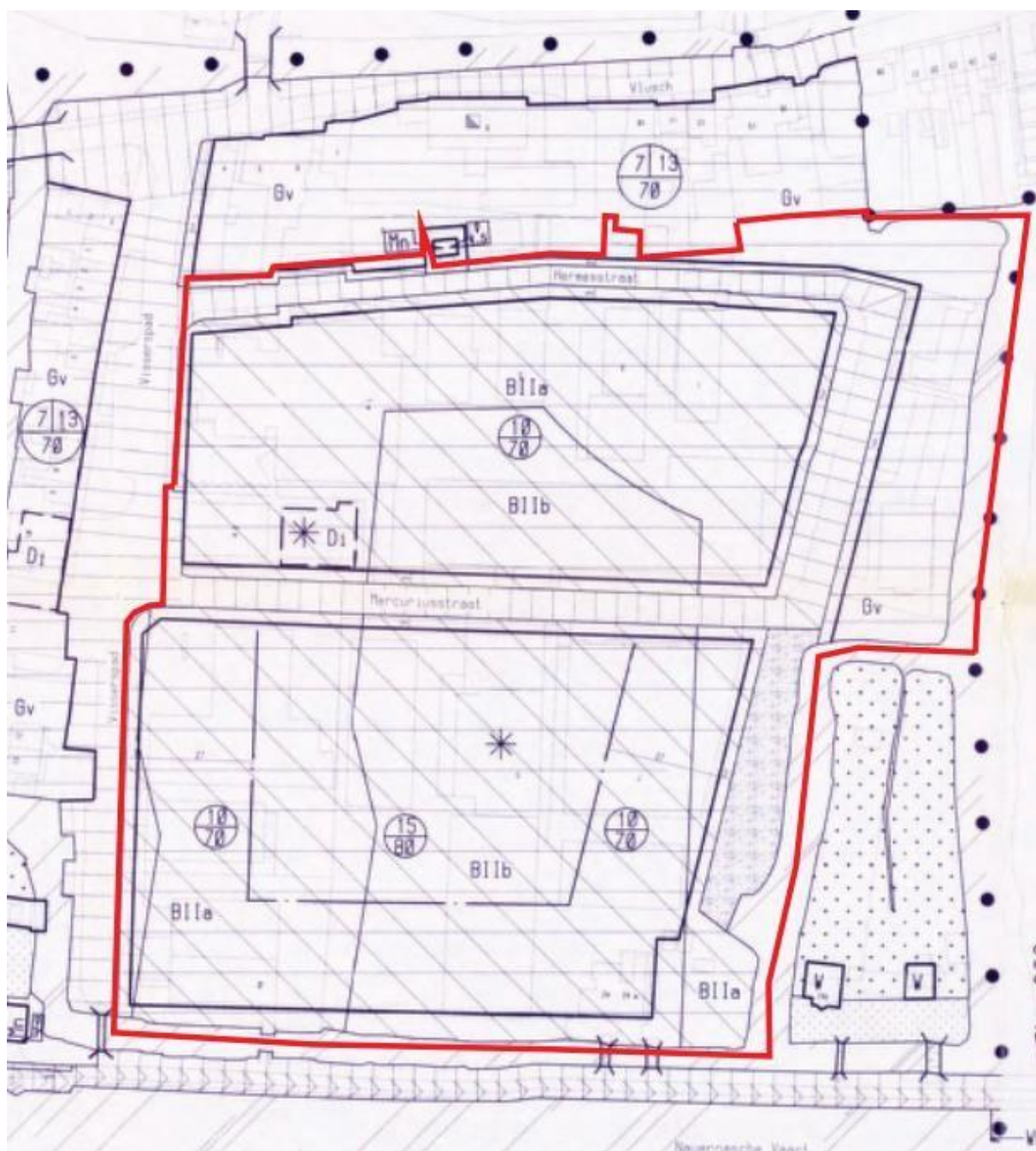
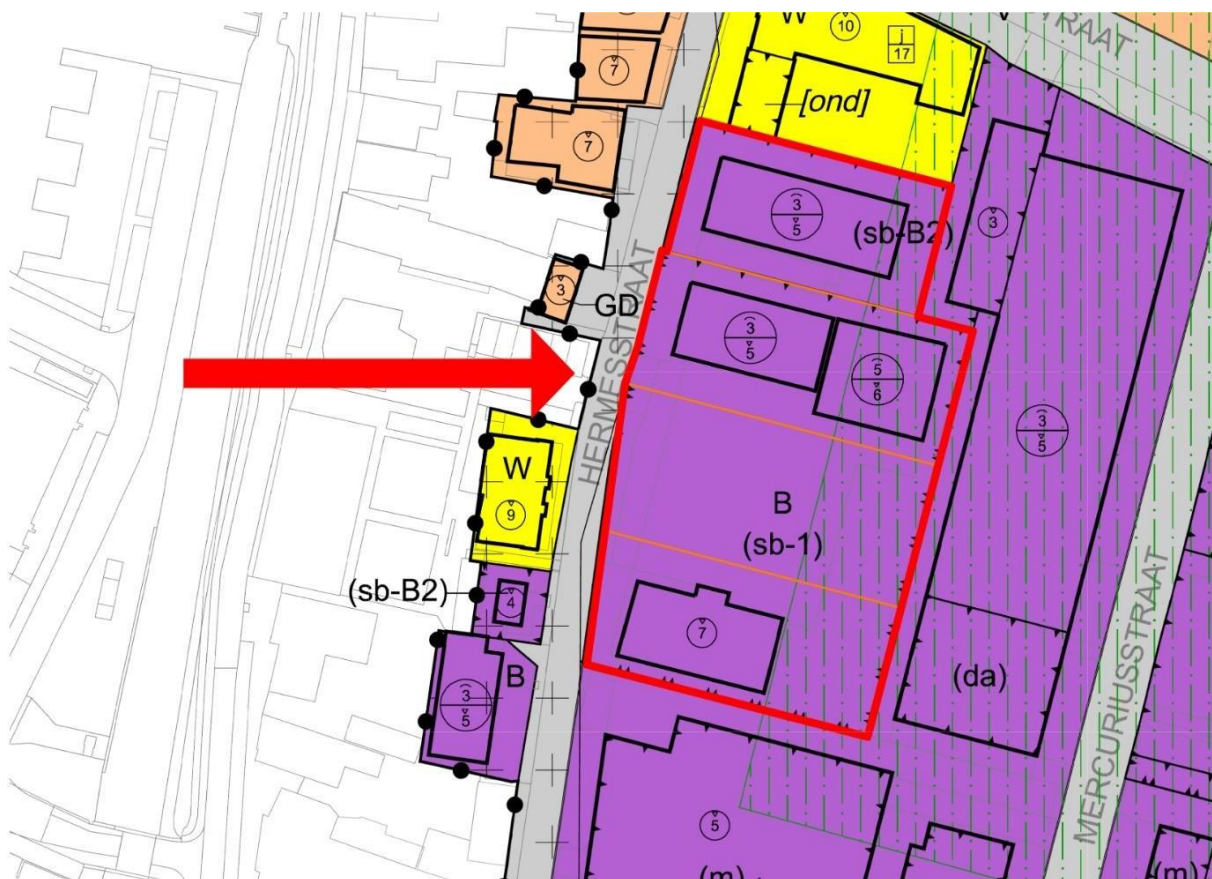


Foto 2: Luchtfoto bedrijventerrein Mercurius.

Op onderstaande afbeelding is de eigendomssituatie weergegeven. Perceel 2643 is in eigendom van de initiatiefnemer (zie gele markering in afbeelding 1). Voor de overige percelen 1718, 1719, 1567 en 1577 (zie blauwe markering in afbeelding 1) heeft de initiatiefnemer afspraken gemaakt met de grondeigenaar voor verkoop van de gronden.



Afbeelding 2: Bestemmingskaart Bestemmingsplan Krommenie-Oost 1998.



Afbeelding 3: Bestemmingskaart ontwerp Bestemmingsplan bedrijventerrein Mercurius 2023.
De paarse markering draagt de functie 'bedrijf'.

2.3 Beleidskader

Onder meer de volgende beleidskaders zijn relevant voor de verder ontwikkeling van het initiatief tot een plan:

- Bomenbeleidsplan 2020-2050
- Coalitieakkoord 2022-2026 'Slagen Maken'
- De identiteit van Zaanstad – Visie Linten, dijken en paden
- Economische visie Zaanstad 2023
- Erfgoedstrategie 2019-2023
- Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad 2020-2024
- Green Deal Convenant Houtbouw 2021-2025
- Groen- en Waterplan gemeente Zaanstad 2018
- MAAK.Zaanstad Noord: Analyse, Perspectief en Uitvoeringsnota
- Mobiliteitsplan Noord
- MRA Basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige nieuwbouw v3.0
- Nota Gebiedsoverstijgende kosten Zaanstad 2020
- Omgevingsverordening provincie Noord-Holland 2022
- Omgevingsvisie Zaanstad 2040
- Prijsdifferentiatie Woningbouw 2025
- Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen
- Strategie bedrijventerreinen gemeente Zaanstad
- Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen
- Toekenning aanvraag Woningbouwimpuls 2021 Zaanstad Noord (Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016

- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026
- Verordening Fysieke Leefomgeving
- Wegwijzer Inrichting Openbare Ruimte Zaanstad deel 1 en deel 2
- Welstandsnota 2013
- Woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' en de Uitvoeringsagenda Wonen 2024-2028
- Zaans Mobiliteitsplan 2040 + Uitvoeringsplan mobiliteit Zaanstad Noord 2024

3. Het initiatief

3.1 Aanleiding

In het Perspectief MAAK.Noord en Uitvoeringsnota Strategie MAAK.Noord is de ambitie opgenomen om het bedrijventerrein Mercurius te transformeren. Deze transformatie is de afgelopen jaren al in gang gezet met onder andere de realisatie van nieuwbouw in het noordwesten van het bedrijventerrein Mercurius. De uitgangspunten van het Werkboek Strategie MAAK.Noord zijn vertrekpunt voor de nog vast te stellen gebiedsstrategie 'Rondom de Nauernasche Vaart'. In het gebied Mercurius kunnen bedrijfspercelen getransformeerd worden tot woningbouw in combinatie met werkfuncties. Het voorgestelde programma Hermesstraat 1-7 past binnen de ambities van MAAK.Noord. Hiernaast maakt het gebied Mercurius onderdeel uit van één van de 14 strategisch ruimtelijke ingrepen (sleutel 6: productieve wijken zijn een motor voor nieuwe woonwerkmilieus) van de Omgevingsvisie.

Initiatiefnemer heeft de wens om de percelen aan de Hermesstraat 1 t/m 7 te ontwikkelen naar een woon/werkfunctie. Hermesstraat 1 is eigendom van de initiatiefnemer. Voor de percelen Hermesstraat 3 t/m 7 zijn er verkoopafspraken gemaakt met de huidige grondeigenaar.

3.2 Omschrijving

Op dit moment staan er oude loodsen op het terrein die gesloopt zullen worden om plaats te maken voor de ontwikkeling van appartementen. Het voornemen van de initiatiefnemer is om 20 tot 30 appartementen en maximaal 820 m² aan bedrijfsruimtes te situeren in complexen van drie bouwlagen hoog. De onderste van de drie bouwlagen krijgt een bedrijfsbestemming. Het betreft twee volumes haaks op de Hermesstraat en daartussen een derde volume evenwijdig aan de straat dat het binnenterrein en de parkeerplaatsen aan het zicht onttrekt. De woningen zijn zoveel mogelijk georiënteerd op de Hermesstraat en het binnenterrein. Op verzoek van de gemeente is de rooilijn ten opzichte van de rooilijn naar achter geschoven zodat er ruimte wordt gecreëerd voor groen en een trottoir. Met deze ontwikkeling wil de initiatiefnemer verschillende doelgroepen bedienen.





Foto's 4: Huidige situatie Hermesstraat 1,3, 5 en 7

4. Uitgangspunten en ambities

Voor dit initiatief is een eerste inschatting van de haalbaarheid en wenselijkheid gedaan in de vorm van een quickscan. Er lijkt sprake te zijn van een kansrijk initiatief. Vanuit de verschillende disciplines zijn voorwaarden, ambities, uitgangspunten en onderzoeksaanbevelingen meegegeven voor de verdere planuitwerking. De belangrijkste ambities en uitgangspunten voor toekomstige ontwikkeling worden in deze paragraaf beschreven aan de hand van de zes centrale opgaven in de stad (Coalitieakkoord 2022 – 2026 'Slagen maken').

In het programma Zaanstad Noord wordt gewerkt met een ambitieweb voor de opgaven en speerpunten. In onderstaande afbeelding wordt weergegeven waar de gemeente samen met de initiatiefnemer op in zet.



Afbeelding 4: Het ambitieweb MAAK.Noord.

4.1 Verstedelijking / ruimtelijke structuur

4.1.1 Programma

Initiatiefnemer is voornemens 20 tot 30 appartementen te realiseren variërend tussen 45 m² en 89 m² met op de begane grond maximaal 820m² aan bedrijfsruimten. In de woonblokken is een mix beoogd van 2-kamer tot 4-kamerwoningen.



Afbeelding 5: Impressie gevelaanzicht beoogde nieuwbouw tussen appartementencomplex Stoer Krommenie (links) en kinderopvang Boefje (rechts).

4.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

Initiatiefnemer heeft onderstaande stedenbouwkundige richtlijnen meegenomen in het schetsontwerp:

- Nieuwe rooilijn met insnoeringen t.b.v. groen;
- Maximale goothoogte 10m, daarboven kap tot 40°;
- Doorsteken/zichtlijnen in richting van bebouwingsstructuur;
- Tussen de doorsteken volumes van min. 10 en max. 18m breed;
- Volumes afgedekt met kap in richting van bebouwingsstructuur;
- Parkeren op eigen terrein, zoveel mogelijk uit het zicht.

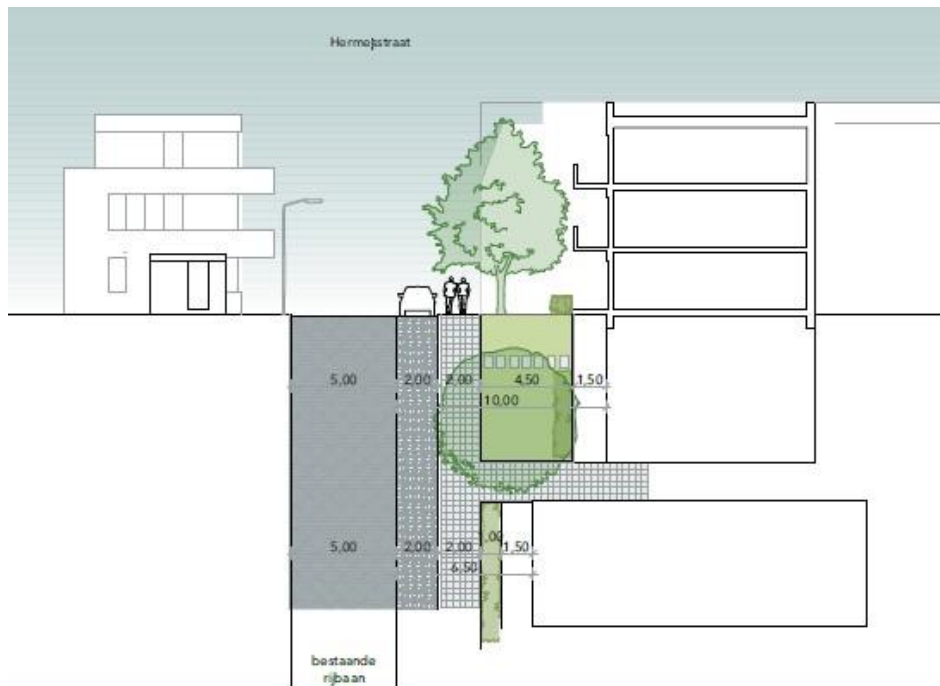
Het voorlopige plan betreft twee volumes haaks op de Hermesstraat en daartussen een derde volume evenwijdig aan de straat dat het binnenterrein en de parkeerplaatsen aan het zicht onttrekt. Om de maximale gevelbreedte van 18m niet te overschrijden is dit volume opgedeeld in twee ondiepe blokken van ca. 18m en ca. 12m breed. Om de woningen efficiënt te kunnen ontsluiten kiest de initiatiefnemer voor een galerij-ontsluiting waarbij de drie volumes aan de zuidzijde zijn verbonden.

De woningen zijn zoveel mogelijk georiënteerd op de Hermesstraat en het binnenterrein. In het meest zuidelijke blok wisselt de galerij halverwege van zijde: daardoor kunnen de voorste woningen op het zuiden gericht zijn met uitzicht op de Hermesstraat en de op het buurtperceel geprojecteerde groenstrook. De zes woningen in dit blok die daarvoor te ver van de Hermesstraat af liggen, worden op het binnenterrein gericht, maar hebben aan de galerij-zijde een extra privé-buitenruimte op het zuiden. In de blokken zit een mix van 2-kamer- tot 4-kamerwoningen waarbij bepaalde woningtypes door plaatsing van een extra wand een extra slaap- of werkkamer kunnen krijgen.



Afbeelding 6: Situatietekening

Vanuit het Meerjaren Investeringsprogramma vervangt de gemeente het riool in de Hermesstraat, Mercuriusstraat en Visserspad (start werkzaamheden september 2026). Ook zal de bestrating worden heringericht (planning nog niet bekend). Hiernaast is een project voor dijkversterking in voorbereiding voor het deel van de Noordervaartdijk tussen de Taandijk en de Kruisstraat. Deze werkzaamheden starten medio 2026.



Afbeelding 7: Impressie gewenst profiel Hermesstraat

4.1.3 Cultuurhistorische waarden en archeologie

De drie Zaanse identiteitsdragers linten, dijken en paden zijn alle drie in en rondom het Mercuriusterrein aanwezig:

Linten

Het Mercuriusterrein ligt direct achter het dorpslint van Krommenie. De Hermesstraat ligt tegen de achterkant van de percelen aan de Vlusch;

Paden

Het Visserspad is een oud pad met oorspronkelijk alleen bebouwing aan de zuidzijde. De bomen in de groene plantsoenen staat waar vroeger de sloot liep;

Dijken

Een dijk is aanwezig in de vorm van de eeuwenoude Noordervaartdijk. Het dijkprofiel heeft hier nog het oorspronkelijke profiel met een laagwatersloot en groene oevers;

Sluizen

Aan het Visserspad bevindt zich aan de dijk een bijzonder huisje. Het is een van de oorspronkelijk sluizen van de Nauernasche Vaart, nog steeds in werking en een knooppunt in waterroutes.

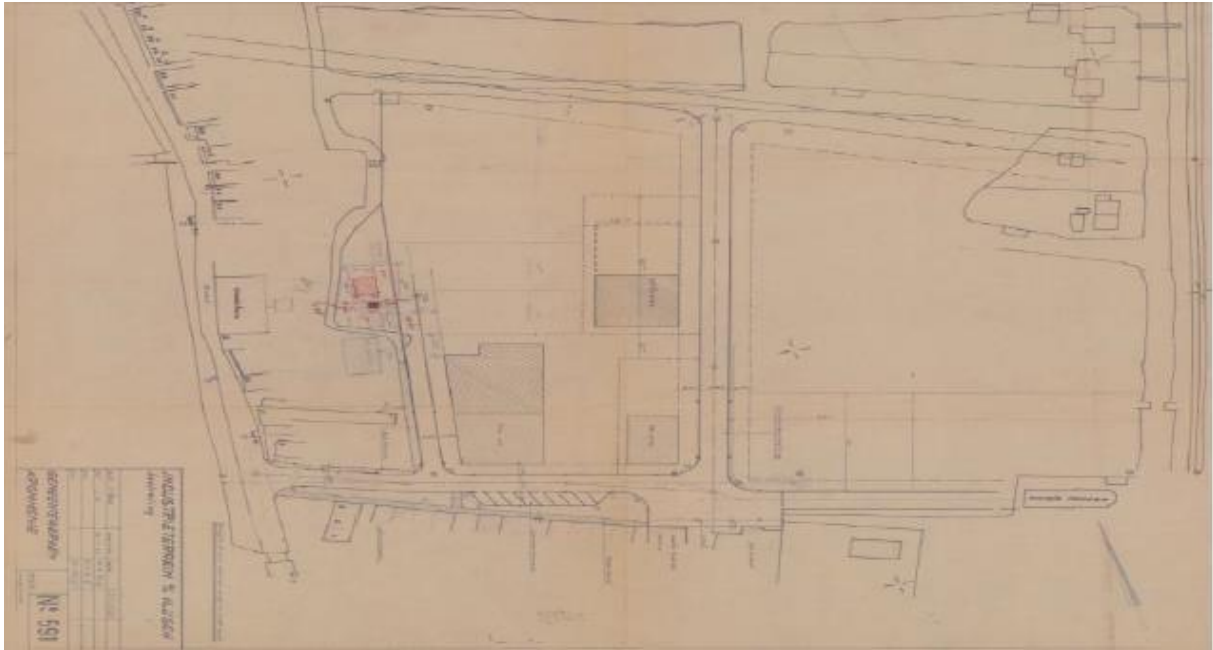
Met de herontwikkeling van het huidige Mercuriusterrein moeten de bestaande aanwezige cultuurhistorische waarden behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Nieuwe bebouwing moet op een goede manier aansluiten op deze cultuurhistorische elementen. Een cultuurhistorische verkenning is uitgevoerd door de gemeente (Cultuurhistorische Verkenning, Mercuriusterrein Krommenie, oktober 2023). Daarbij is voor de ontwikkeling aan de Hermesstraat van belang:

1. Beschouw de kavels aan de Hermesstraat als verlengde kavels van de Vlusch. Maak de oriëntatie van de bebouwing, schaal en individualiteit gelijk aan de kavels aan de Vlusch.
2. Behoud en versterk de doorzichten vanaf de Mercuriusstraat en Hermesstraat op de omliggende lint- en padbebouwing.
3. Bebouwing aan de Hermesstraat en de Mercuriusstraat zijn losstaande, alzijdige, gebouwen in een forse schaal. Sluit hiermee aan bij de industriële context in de vorm en materiaal.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het plan een gewenste ontwikkeling. Transformatie van het bedrijventerrein Mercurius draagt op een eigentijdse manier bij aan de nieuwe identiteit van het gebied

De schaal en korrelgrootte van de beoogde nieuwbouwblokken en het voorstel voor architectonische uitwerking sluiten aan bij de aanbevelingen uit de cultuurhistorische verkenning. Het plan vraagt wel aandacht voor een kwalitatieve inpassing in de omgeving.

De beoogde locatie valt niet binnen een gebied van archeologische waarden (Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad). Het heeft geen dubbelbestemming Waarde Archeologie.



Afbeelding 8: Aanlegplattegrond van 'industrieterrein a/d Vlusch' 1962 met de ingetekende eerste bebouwing en aanpassingen aan de openbare ruimte van het Visserspad. De Noordelijke ontsluiting op de Vlusch is nooit gerealiseerd.

4.1.4 Landschap

In het Groen en waterplan zijn de kernwaarden van het gebied aangegeven met de ambities om deze te kernwaarden te versterken. De hoofdstructuur Groen en water raakt het plan bij de Nauernasche Vaart. Bij de planstudies is het van belang om versterking van deze hoofdstructuur als voorwaarde mee te nemen. Op buurniveau dient er voldoende kwalitatief groen aanwezig te zijn. Tot slot is er minimaal 20% boomkroonbedekking voor de openbare ruimte.



Afbeelding 9: Uitsnede Kernwaardenkaart van het Groen- en Waterplan.

4.1.5 Ontsluiting en parkeren

Aanpassing verkeerscirculatie centrum Krommenie

Met de auto is het bedrijventerrein Mercurius te bereiken via de Rosariumlaan en via de Padlaan en Noordervaartdijk. De enige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer met het Mercuriusterrein is via het Visserspad naar de Vlusch. De route richting het noorden over de Noordervaartdijk is bij Mercurius een fietsverbinding. Via het fiets-voetgangersbruggetje is de dijk direct bereikbaar vanaf het Visserspad.

In het Mobiliteitsplan Noord 2022 wordt een combinatie van maatregelen voorgesteld om het doorgaande verkeer door Krommenie te verminderen en de leefbaarheid, veiligheid en gezondheid te verbeteren. Dit plan heet het Verkeerscirculatieplan Krommenie. Eén van de aanpassingen aan de verkeerscirculatie is het maken van een 'knip' voor doorgaand autoverkeer op de Vlusch ten noorden van het Visserspad. Deze 'knip' zorgt ervoor dat het doorgaande verkeer op de Vlusch en de Kruisstraat afneemt. De Vlusch blijft wel bereikbaar via Het Blok. Op dit moment wordt het plan uitgewerkt en zal het t.z.t. gefaseerd uitgevoerd worden.

Voldoen aan vigerend parkeerbeleid

Het initiatief dient te voldoen aan het huidige gemeentelijk parkeerbeleid en de daarin vastgestelde parkeernormen (Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016). Deze parkeereis heeft betrekking op het minimale aantal parkeerplaatsen dat de initiatiefnemer dient aan te leggen. Hiernaast zal de gemeente de maatvoering van de parkeerplaatsen toetsen aan de hand van CROW-richtlijnen alsmede het toetsen van rijcurves en zichtlijnen. Het plangebied ligt in een 'Sterk stedelijk B' gebied. Autoparkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Het is aan te raden het fietsparkeren bij de appartementencomplexen op te lossen in een gezamenlijke fietsenstalling.

4.2 Duurzaamheid

Quickscan flora en fauna en stikstofonderzoek

De Omgevingswet schrijft voor dat beschermde soorten geen negatieve effecten mogen ondervinden. Om flora & fauna te beschermen is het nodig om een quickscan flora & fauna door een erkend ecologisch bureau uit te laten voeren. Aangezien sloop van opstallen onderdeel uitmaakt van het plan, dient onderzoek voorafgaande aan de sloop te worden uitgevoerd.

Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden moeten op voorhand worden uitgesloten (Omgevingswet). Gezien de omvang en locatie van het plan dient

stikstofuitstoot middels een Aeries-berekening berekend en getoetst te worden door een gekwalificeerd bedrijf. Daarbij dient niet alleen de gebruikersfase in beeld gebracht te worden, maar ook de realisatiefase.

Klimaatadaptief

Gemeente Zaanstad conformeert zich aan de MRA Basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0. In dit document bevinden zich de basisveiligheidsniveaus per thema op het gebied van wateroverlast, droogte, hitte, overstromingen en natuurinclusiviteit en biodiversiteit.

In de provinciale Omgevingsvisie NH 2050 is gesteld dat alle nieuwe ruimtelijke (her)ontwikkelingen doorlopen worden aan een klimaatstresstest. Dit is bedoeld om de impact van klimaatverandering op nieuwe projecten te beoordelen en ervoor te zorgen dat deze projecten bestand zijn tegen extreme weersomstandigheden en andere klimaatgerelateerde uitdagingen. Bij risico's dienen maatregelen te worden genomen zodat het plan voldoet aan de basisveiligheidsniveau's. De initiatiefnemer kan momenteel de huidige situatie al in beeld brengen met de Klimaateffectatlas. Zo krijgt de Hermesstraat te maken met een hoge gevoelstemperatuur en hittestress. En is de Hermesstraat kwetsbaar voor water op straat tijdens extreme neerslag (70 mm in 1 uur).



Afbeelding 10: Water op straat openbare ruimte en particulier terrein bij een bui van 70 mm in 1 uur.

Verder moeten de kansen en richtlijnen voor vergroening conform het Bomenbeleidsplan 2020-2050 worden meegenomen. Eén van de uitgangspunten is 20% boomkroonbedekking na 20 jaar. Het planten van bomen in de Hermesstraat verbetert de groenstructuur van het gebied en vormt een kwaliteitsimpuls. Aandachtspunt is om kabels en leidingen onder de rijbaan te laten liggen om het planten van bomen niet te belemmeren. En het verlaagd aanleggen van groenstroken draagt bij aan waterberging bij piekbuien.

Natuurinclusief bouwen

Gemeente Zaanstad heeft een Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen ontwikkeld. Het puntensysteem is vastgesteld als beleid ter stimulering van biodiversiteit en meer groen in bouwprojecten. Het systeem helpt initiatiefnemers om volwaardige leefomgevingen te creëren binnen hun project en zo doelmatig bij te dragen aan de biodiversiteitsopgave van de stad.

De initiatiefnemer voert in de rekenmodule gegevens van de omvang en het type project in. Het systeem berekent hoeveel punten het project moet behalen, en voor hoeveel doelsoorten (flora en fauna) er een volwaardige leefomgeving moet worden gecreëerd om bij te dragen aan de stedelijke biodiversiteit en een groene omgeving. De initiatiefnemer kiest op basis van de overige documenten de doelsoorten en de maatregelen uit en vult deze in de rekenmodule in. Het systeem houdt bij hoeveel punten hiermee worden gerealiseerd. De initiatiefnemer verwerkt de maatregelen in het ontwerp van het project. De ecologen van de gemeente gaan graag in gesprek met de initiatiefnemer over de te nemen maatregelen.

Minimaal BENG-normering en advies zonnepanelen

De nieuwbouw dient minimaal te voldoen aan de BENG-normering. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Het integreren van zonnepanelen in het ontwerp kan bijdragen aan het voldoen aan de BENG. Verkend dient te worden of ENG-normering haalbaar is. Verder biedt het plan kansen voor toepassing van duurzame materialen en duurzame energieconcepten.

Circulair bouwen

Zaanstad heeft als ambitie bij nieuwe ontwikkelingen grondstoffen optimaal te behouden en afval en vervuiling te voorkomen. Op basis van de Uitvoeringsagenda Wonen stimuleert Zaanstad marktpartijen in de bouw tot gebruik van zoveel mogelijk hernieuwbare grondstoffen. Ook stimuleert Zaanstad het gebruik van hout. Dit sluit aan bij de Zaanse traditie en dit is een biobased materiaal. We dagen de ontwikkelaar uit te onderzoeken of houtbouw mogelijk is voor deze locatie.

Kansrijk gebied warmtenet

Verplichting vanuit de Wet Voortgang Energietransitie tot het bouwen van aardgasvrije woningen. De locatie ligt in een kansrijk gebied voor realisatie van een warmtenet.

4.3 Veiligheid

Een deel van het bedrijventerrein Mercurius ligt binnen het risicoaandachtsgebied van de route (Provincialeweg) voor gevaarlijk stoffen. Voor de bouw van nieuwe woningen binnen deze contour moet het groepsrisico worden verantwoord en kan de Veiligheidsregio Zaanstreek Waterland aanvullende eisen stellen.

Overige aandachtspunt is de aanwezigheid van een 8 Bar gasleiding in het Visserspad. En in de fase van het voorontwerp moet in overleg met de brandweer en PWN vastgesteld worden of er via de leidingen van de PWN (bestaand en nieuw) voldoende bluswater geleverd kan worden.

4.4 Gezondheid

Mercurius is een bedrijventerrein met historische bedrijfsactiviteiten. Het terrein ligt in oud stedelijk gebied waardoor bodemverontreiniging is te verwachten. Er zal een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden gecombineerd met een asbestonderzoek. Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek kan het noodzakelijk zijn om sanerende maatregelen te treffen.

Er is een geluidsonderzoek nodig om aan te tonen of aan de standaardwaarden voor wegverkeerslawaai en activiteiten wordt voldaan. De projectlocatie ligt immers binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentelijke wegen en binnen de zone van een provinciale weg en nabij mogelijk geluidmakende bedrijfsactiviteiten. Als niet aan de standaardwaarden kan worden voldaan zal onderzocht moeten worden of maatregelen kunnen worden genomen en of bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Ook zal dan het gemeentelijk Hogere waarden beleid in acht moeten worden genomen.

Er zal een beperkte toets moeten plaatsvinden aan de luchtkwaliteitsnormen omdat Zaanstad een aandachtsgebied is voor luchtkwaliteit. Dit zal naar verwachting niet tot de conclusie leiden dat uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. De locatie ligt niet binnen de LIB5-zone. Er is geen onderzoek nodig voor het beperkingengebied Schiphol. Ook is het plan niet MER-beoordelingsplichtig.

Locaties van de ondergrondse containers en/of aanbiedplaatsen moeten worden goedgekeurd door gemeente Zaanstad in overleg met HVC.

Op het ten oosten van de Nauernase Vaart gelegen bedrijfsterrein Molletjesveer is ter hoogte van het Mercuriustrrein bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan waarvoor in een gemengd

gebied een richtafstand van 30 meter geldt. Woningbouw op het Mercuriusterrein vormt geen belemmering voor de bedrijvigheid op Molletjesveer.

Meer ontmoetingsplekken

Uit het participatietraject voor de gebiedsstrategie 'Rondom de Nauernasche Vaart' blijkt dat er behoefte is aan meer ontmoetingsplekken. Ook voor kinderen en jongeren. Mensen zien graag voorzieningen voor het Mercuriusterrein. Speeltuinvereniging Blok, aan de Doctor Kuijperkade ligt in de buurt. In de transformatie van het bedrijventerrein Mercurius ziet Zaanstad graag een koele (speel) plek in de omgeving van Mercuriusstraat.

In de verdere uitwerking zal onderzocht worden of een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte in het wooncomplex wenselijk is.

4.5 Economie

Voorzien in kleinschalige bedrijfshuisvesting

In lijn met de Omgevingsvisie Zaanstad 2040 is het uitgangspunt dat het bedrijventerrein Mercurius transformeert naar woon/werkgebied. Bij functiemenging in het gebied is een balans tussen woon- en niet woonfuncties van belang, net als een goede mix van doelgroepen én van verschillende soorten kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen. Door transformatie van het bedrijventerrein Mercurius zal functiemenging bijdragen aan het behoud en creëren van voldoende bedrijfsruimte in relatie tot ruimte voor woningen. Het plan waarborgt dat er naast woningen, ook ruimte voor werk in de vorm van bedrijfsruimte wordt ontwikkeld voor ZZP'ers en/of het MKB. Op dit moment wordt voor het initiatief gedacht aan 820m² bedrijfsruimte. Zaanstad stimuleert geen detailhandel in Mercurius gezien de wenselijkheid van winkelveorzieningen geconcentreerd in het centrumgebied Krommenie.

4.6 Kansengelijkheid

Voldoen aan betaalbaarheidseis

- Het beoogde woningbouwprogramma dient te voldoen aan de minimeisen zoals benoemd in het Coalitieakkoord 2022-2026 en de prijsdifferentiatie 2025;
- Minimaal 30% van de te realiseren woningen behoort tot het sociale huursegment (tot €900,07 p/m prijspeil 2025);
- Minimaal 30% van de te realiseren woningen behoort tot het middeldure segment. Hieronder wordt verstaan: middeldure huur (tot €1.184,82 p/m prijspeil 2025), BKZ (woningen volgens BKZ inkomens en/of Betaalbare Koop (marktconforme woningen met een VON-prijs tot €350.000,-);
- Prijssegmenten van de woningen volgen in de verdere uitwerking van het woningbouwprogramma.

Toevoegen van banen

Er is in Zaanstad behoefte aan kleinschalige bedrijfshuisvesting waar het beoogde plan in voorziet. In het kader van de doelstelling Ruimte voor Werk in de Economische Visie Zaanstad geldt dat bij elke ontwikkeling wordt gekeken naar de toevoeging van banen (naast wonen). De doelstelling van de economische visie is een groei van ratio banen-inwoners van 0,43 naar 0,46 in 2035. Het beoogde initiatief draagt bij aan de banendoelstelling zoals vastgesteld in de Economische Visie.

5. Uitdagingen en issues

- Het plan is overvraagd voor de plek waardoor de kwaliteit en duurzaamheid van de leefomgeving onder druk komt te staan. Het plan dient zorgvuldig ingepast te worden in de omgeving. De beoogde nieuwbouwcomplexen staan dicht op de direct omliggende panden, de openbare ruimte en op elkaar waarbij privacy en bezonning in het geding kunnen komen.
- Het gemiddelde aantal motorvoertuigen en verkeer over de Vlusch en Kruisstraat wordt door bewoners als hoog ervaren. Het Visserspad naar de Vlusch is de enige verbinding met het Mercuriusterrein. Randvoorwaarde voor het realiseren van woningbouw is dat er geen sprake is van knelpunten in de verkeersafwikkeling. De voorgenomen knip op de Vlusch ten noorden van het

Visserspad zorgt ervoor dat het doorgaande verkeer op de Vlush en de Kruisstraat afneemt (Uitvoeringsplan mobiliteit Zaanstad Noord).

- Bewoners en gebruikers klagen over het gebrek aan parkeerplaatsen in het bedrijventerrein Mercurius.
- De Hermesstraat is kwetsbaar voor water op straat tijdens extreme neerslag (70 mm in 1 uur).
- Voor de planologische procedure zal rekening gehouden moeten worden met de milieucontouren van de reeds gevestigde bedrijven, met name Second Metals en Genesis (inmiddels failliet). Er zal door ontwikkelaar aangetoond moeten worden dat de omliggende bedrijven niet worden belemmerd en dat het leefklimaat in de woningen aanvaardbaar is. Een onderzoek is nodig naar de ruimtelijke inpassing van de beoogde woningen ten opzichte van de omliggende bedrijven (VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009).

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 een bewonersbrief verstuurd.
- 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 de belanghebbenden zijn, hoe hier mee om gegaan is en waarom.
- Gezamenlijk optreden van de initiatiefnemer en de gemeente in het opzetten van de participatie met als verantwoordelijke de initiatiefnemer. Het Zaans Participatieprotocol blijft het uitgangspunt.

Stap 1: Omgeving in beeld

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.

Stap 2: Eerste informatiebijeenkomst na vaststelling startnotitie

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.

Stap 3: Informatiebijeenkomst over het concept RPvE

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 vormgegeven te worden samen met de initiatiefnemer.

6.2 Besluitvorming en planning

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

1. Initiatieffase (eindproduct: een goedgekeurde startnotitie)		
Product	Bevoegdheid	Planning
• Startnotitie	Gemeenteraad	Q1 2026
2. Definitiefase (eindproduct: Ruimtelijk Programma van Eisen)		
• Intentieovereenkomst	Staf	Q2 2026
• Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE)	B&W (besluit) Gemeenteraad (raadsinformatiebrief of zienswijze bij afwijken uitgangspunten startnotitie)	Q3 2026
3. Ontwerpfase (eindproduct: Ruimtelijk Plan + Planologische procedure)		

• Anterieure overeenkomst	Staf	Q4 2026
• Ruimtelijk plan (VO, DO)	B&W Gemeenteraad (raadsinformatiebrief)	Q1 2027
• Planologische procedure	B&W Gemeenteraad (raadsinformatiebrief)	Q2 2027

Tabel 1: Planning besluitvorming.

7. Financiën

Intentieovereenkomst

Na het vaststellen van de startnotitie zal een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten. 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 Ruimtelijk 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 eventuele uitruil van gronden, 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.

Bijlagen

- Cultuurhistorische verkenning Mercuriusterrein Krommenie oktober 2023
- Zaans participatieprotocol april 2024
- Concept bewonersbrief startnotitie Hermesstraat 1 - 7