

Uitgangspunten transformatie Vaardijkterrein Krommenie

Versie 11 september 2024

Een unieke kans voor Krommenie om een oud bedrijventerrein op een respectvolle manier te verweven met de oorspronkelijke dorpskern



1. Inleiding

Vanwege economische, structurele en relatieve veroudering van het bedrijventerrein aan de Noordervaartdijk in Krommenie, lokaal bekend als 'Chromos/Vlaar' en in deze notitie aangeduid als het 'Vaartdijkterrein' heeft het college van B&W in 2017 een besluit genomen om de transformatie naar wonen, in combinatie met werken, te onderzoeken. Gedeelten van bedrijfspanden zijn door bedrijfsbeëindiging leeg komen te staan. Een aantal bedrijven is nog actief. Het bedrijventerrein ligt tussen de Noorderhoofdstraat en de Noordervaartdijk. Het gebied was vanwege de industriële activiteiten niet vrij toegankelijk. Het relatief grote gebied (circa 6,5 hectare) vormt een afgesloten zone tegen de dorpskern aan waar men zich om heen beweegt. Er is een unieke kans om dit historische stukje Krommenie weer te verbinden met het centrum. Het is geen uitdaging, maar een logische stap, om de ambities in deze opgave bij elkaar te brengen en te komen tot een gedragen plan. Het voornemen is om hier een nieuwe buurt te realiseren, waar wordt gewoond en gewerkt. De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en voorzieningen zijn binnen handbereik. Met deze ontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het plangebied en verbinding gemaakt met het oude dorpslint en de Noordervaartdijk. De ontwikkeling draagt bij aan een klimaat van prettig wonen en verblijven.

2. Huidige situatie

2.1. Historische context

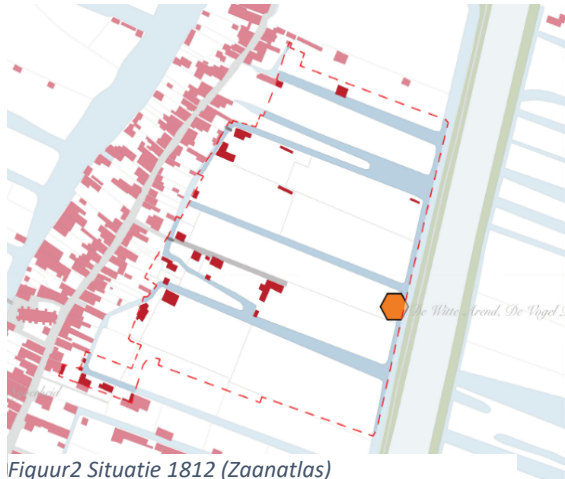
Het gebied kent een rijke geschiedenis. In de 17e eeuw floreerde de Zaanstreek door de scheepsbouw en aanverwante industrieën. In Krommenie en Assendelft legde men zich toe op de productie van zeildoeken voor molens en schepen in de zeildoekweverijen. Aan het eind van de 17e eeuw en in de 18e eeuw kwam het overgrote deel van het zeildoek uit het noorden van de Zaanstreek en met name uit Krommenie. Toen het zeilschip plaats maakte voor het stoomschip liep de zeildoekweverij sterk terug. Uit de zeildoekweverij industrie ontstond de linoleumfabricage en de productie van blik vanwege de ontwikkeling van de voedingsindustrie.



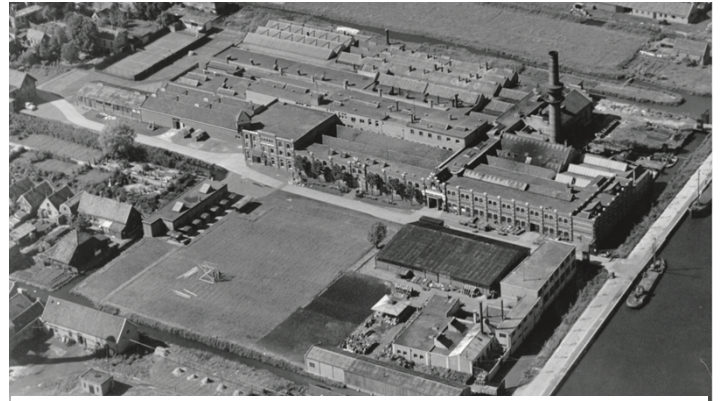
Figuur 1 Plangebied

Het Vaartdijkterrein transformeerde rond 1900 van polder- naar industriebestemming. In figuur 2 is de oorspronkelijke structuur goed af te lezen. Het dorpslint met aan weerszijden de polderstructuur. Aan de dijk stond de molen "De Witte Arend, De vogel Phoenix". De organische groei van de bedrijven zorgde voor een

verstening van het landschap, met als eindresultaat een bedrijvenzone die zich heeft afgekeerd van het dorpslint. De oorspronkelijke doorprikkers vanuit het lint het gebied in, zijn niet of nauwelijks meer actief. Dit heeft tot gevolg dat het terrein alleen via de Noordvaardijk toegankelijk is. Via de Vermaningstraat is het mogelijk om een stukje het gebied in te gaan, maar het pad loopt dood op een erfafscheiding. Het gebied heeft zich met de rug naar het dorp gekeerd en is alleen voor bestemmingsverkeer bereikbaar. Kijken we naar de Noordvaardijk dan functioneert deze op dit moment vooral als een ontsluitingszone. Een zone met veel asfalt, harde materialen en weinig groen. Een weinig attractieve plek om te verblijven of te passeren. Bovendien wordt er geen gebruik gemaakt van de potentie van de ligging aan het water.



Figuur 2 Situatie 1812 (Zaanatlas)



Figuur 3 De voormalige blikfabriek Verblifa

(Voormalige) bedrijvigheid

Langs de Noordvaardijk verrezen grote fabrieken. In de strook tussen de Padlaan en de huidige Linoleumstraat ontwikkelde de Forbo zich tot aan de begin jaren 80 tot een grote speler op het gebied van de productie van Linoleum. Na het betrekken van de nieuwe productielocatie in Assendelft kwamen de panden leeg te staan, deze zijn in 1984 gesloopt en herontwikkeld tot de woonlocatie Linoleumbuurt. Toch zijn er nog duidelijke sporen uit het verleden aanwezig en is niet alles verloren gegaan. Zo is de monumentale gevel van het Vlaar pand nog nagenoeg intact. Van de Voormalige machinale garensponnerij van de firma D. van Leyden en Zn. is momenteel enkel nog het oorspronkelijke basisvolume en de raamverdeling herkenbaar. Dit zijn wel onderdelen die Krommenie hebben gevormd, een wezenlijk onderdeel zijn van haar geschiedenis en die -als het kan- behouden moeten blijven.

Chromos

Met de afname van de productie van zeildoek kwamen de voormalige weverijen van de firma Van Leijden leeg te staan. In 1966 zijn de panden in gebruik genomen door de firma Chromos, een industriële drukkerij van verpakkingsmiddelen voor de voedingsindustrie. De activiteiten eindigden in 2005.

Knijnenberg

De firma Knijnenberg ontstond uit een boekbinderij met winkel en groeide uit tot een bedrijf met activiteiten op het gebied van drukwerk, kantoorbenodigdheden, boekwinkel en later de digitalisering van het grafische proces. Het hoofdkantoor zetelde in de oude burgemeesterswoning, het houten rijksmonument naast het Spinderspad. Het bedrijf bestaat niet meer.

Vlaar/Zaanlandiablik

De Zaanlandsche blikfabriek Woud en Schaap van de familie Kriek produceerde blikken voor verf, sigaren, boter, cacao, olie en beschuit. Het pand Noordvaardijk 10 is gebouwd door de firma Verwer's vernis en stoommetaaldrukkerij. De economische malaise in 1912 leidde tot een fusie van de twee firma's en zij gingen verder onder de naam NV Verenigde Blikfabrieken, ook wel Verblifa. De onderneming is in 1969 gestaakt. De panden aan de Noordvaardijk 10 waren vanaf 1970 in gebruik als enveloppenfabriek door de firma Vlaar. De activiteiten zijn beëindigd in 2018. De panden Noordvaardijk 15 (de ten noorden gelegen panden) waren na het beëindigen van de blikactiviteiten in gebruik door Ado Scholtz verpakkingen. Heden in gebruik door de

firma EuroScaffold, een firma actief op het gebied van klim- en steigermateriaal. Zaanlandia heeft in het gebied nog een klein kantoor en verhuurt enkele panden aan bedrijven.

Klinkenberg

Klinkenberg B.V. is meer dan 150 jaar geleden opgericht in de Zaanstreek. Het bedrijf heeft een lange geschiedenis in de ontwikkeling van transportschroeven. Wat begon als een smederij die voornamelijk drijfwerken repareerde, is in ruim een eeuw tijd uitgegroeid tot een expert in de productie van transportschroeven, mengsystemen, doseerschroeven en meer. Het bedrijf is een belangrijke schakel in de keten van de Zaanse economie. Het bedrijf is gevestigd aan Noordervaartdijk 3.

2.2. Plangebied en eigendom

Het plangebied ligt aan de rand van het centrum van Krommenie en is ingekaderd door de Forbobaart, de Noorderhoofdstraat, de Noordervaartdijk en de van Hogendorpstraat. In figuur 4 is een overzicht met eigendommen aangegeven. Het terrein is verdeeld over 5 eigenaren. Vlaar (Overhemmen) en Chromos (Parteon) willen ontwikkelen en zijn initiatiefnemer. De overige drie locaties zijn.

1. Klinkenberg ligt midden in het gebied en beslaat een relatief klein oppervlak. Het bedrijf ligt midden in het gebied en is inpasbaar. Omdat bij de productie sprake is van geluidsproductie en zwaar transport (verkeersveiligheid) stelt dat randvoorwaarden aan de omgeving, zodat er sprake blijft van een goed woon- en leefomgeving. De wens is om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie elders in de gemeente. In overleg met de eigenaar en gebruiker zal worden gezocht naar de mogelijkheden.
2. EuroScaffold heeft vanwege groei aangegeven op zoek te zijn naar een alternatieve locatie en is om die reden bereid onder voorwaarden mee te werken aan herontwikkeling van het gebied.
3. Zaanlandia ligt aan de rand van het gebied. Het bedrijf produceert er zelf niet meer. Enkele panden zijn onderverhuurd. Zaanlandia heeft eerder aangegeven nog niet weg te willen maar eerst verdere ontwikkelingen af te wachten. Het zou voor de gehele ontwikkeling goed zijn als de eigenaar mee doet, maar ook zonder herontwikkeling van dit deel is meer dan voldoende kwaliteit gewaarborgd.

De initiatiefnemers zullen in gesprek gaan met de drie eigenaren om te verkennen of ze mee willen werken aan een transformatie en onder welke voorwaarden. De uitkomsten van deze gesprekken zijn bepalend voor de uiteindelijke uitgangspunten voor een uit te voeren haalbaarheidsstudie voor transformatie en inrichting van het gebied.



Figuur 1 Grondeigendom

3. De ambitie

Door het vertrek van Chromos en het beëindigen van Vlaar is er een kans om het gebied te transformeren naar werken en wonen. Waardoor het gebied weer een vitaal onderdeel kan uitmaken van het centrum van Krommenie en het ook een mogelijke stimulans kan zijn voor de economische bedrijvigheid van het dorpscentrum. Het wordt een gebied met een gevarieerd programma, voor zowel wonen als werken een gebied dat uitnodigt om lekker te wandelen (dwalen) en te verblijven. Het maakt de verbinding tussen de Zuiderhoofdstraat, Noorderhoofdstraat en de Noordervaartdijk.

Ambitieweb

Binnen de gemeente wordt voor nieuwbouwwontwikkelingen een ambitieweb gehanteerd, waarin is aangegeven hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de strategische opgaven van de gemeente. Onderstaand web is gebaseerd op de zes strategische opgaven en de speerpunten in MAAK.Noord (zie het perspectief MAAK.Noord en het werkboek strategie MAAK.Noord). In het web is vervolgens met zwarte lijn aangegeven in welke mate dit initiatief bijdraagt aan deze thema's. Bijvoorbeeld, dit initiatief draagt een grote mate bij aan de realisatie van nieuwbouwwoningen, het combineren van wonen en werken en versterking van cultuurhistorie. Het draagt bijvoorbeeld niet of nauwelijks bij aan goed gebruik van sportaccommodaties en Wormerveer als focus gebied voor toerisme.



Figuur 8: Ambitieweb voor dit initiatief

De ambities:

- We zetten in op het realiseren van een productieve wijk, met een goede mix van (betaalbaar) wonen, werken (vooral bedrijfsruimten) en voorzieningen.
- De Smaakmakers (zie later in dit document) blijven en komen tot bloei, we voegen wonen toe en behouden werkfuncties. We transformeren het naar een duurzaam, groen en klimaat-adaptief woon-werkgebied;

- Met de nieuwbouw maken we een gevarieerd woonmilieu met aanbod van verschillende woningtypen en in verschillende prijsklassen voor zowel de koop als de huur;
- De nieuwe buurt wordt verbonden met de Noorderhoofdstraat en de Noordervaartdijk. Door het openen van steegjes en doorsteekjes voor langzaam verkeer. Hierdoor ontstaat er ook meer langzaam verkeerverbindingen tussen Noorderhoofdstraat en Noordervaartdijk;
- De kwalitatieve en voor iedereen bereikbare openbare ruimte nodigt uit tot meer bewegen, vertoeven, ontmoeten en een gezonde levensstijl;
- De locatie wordt op een klimaat- en toekomstbestendige manier ingericht. We gaan op een zorgzame manier om met de waardevolle bomen die in het gebied staan en vullen dat aan met een groene en natuur-inclusieve inrichting. Zo voorkomen we hitte en wateroverlast in de stedelijke omgeving, versterkt het de biodiversiteit en draagt het bij aan een gezonde en kwalitatieve leefomgeving.
- Het project draagt bij aan de energietransitie in Krommenie;
- Ontwikkeling van houtbouw en natuurlijke isolatie nemen we mee;
- We gaan slimmer om met grondstoffen en zetten stappen in een circulaire economie;
- Voor de ontwikkeling van dit gebied maken we meer ruimte voor het gesprek met omwonenden en bedrijven uit de omgeving.

4. Uitgangspunten

4.1. Verstedelijking

Voor deze locatie wordt ingezet op een inclusief en duurzaam woonwerkmilieu waarin optimaal gebruik wordt gemaakt van de aanwezige (soms ondergewaardeerde) kwaliteiten: de Smaakmakers (zie paragraaf 4.1.4). Uit de eerste verkenning blijkt dat een substantieel aantal woningen nodig is voor een haalbare ontwikkeling. Gedacht wordt aan 350-500 woningen, in combinatie met daarbij passende werkplekken en voorzieningen (productieve wijk). Afwisselende bouwvolumes en dichtheden, met een mix van appartementen, grondgebonden woningen en (werk)voorzieningen, zullen tezamen een dynamische buurt vormen. Het vinden van de juiste balans is één van de belangrijkste opgaven in de volgende fase. Pas nadat meer bekend is over de uiteindelijke begrenzing van het plangebied, de medewerking van de eigenaren en het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie is meer bekend over programma en aantallen.

Het project maakt onderdeel uit van de subsidie die door het Rijk is toegekend in het kader van de Woningbouwimpuls. In de subsidie aanvraag is uitgegaan van 389 woningen.

4.1.1. Woningbouw

De maatschappelijke urgentie in Zaanstad om betaalbare koopwoningen en bereikbare (huur)woningen te realiseren is groot. Deze ontwikkeling biedt de kans om bij te dragen aan de woningbehoefte in Zaanstad. Vanuit Zaanstad is het coalitieakkoord 2022-2026 'Slagen maken' en 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek', actualisatie Woonvisie 2024, leidend.

Voor dit initiatief worden onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Ten minste 30% van de te realiseren woningen behoort tot het sociale huursegment. De woningen worden in exploitatie genomen door een toegelaten Instelling waar de gemeente prestatieafspraken mee gemaakt heeft (zie Zaanse Samenwerkingsovereenkomst 2020-2024);
- Ten minste 30% van de te realiseren woningen behoort tot het middensegment, waarbij de volgende differentiatie als richting wordt meegenomen: 5%-10% middenhuur en 10%-15% middensegment koop laag en 10% middensegment koop hoog.
- de nieuwbouw leidt tot een gevarieerd aanbod van woningtypen, prijsklassen en woonmilieus en zorgt voor meer diversiteit en doorstroming;

- er dient te worden onderzocht of er behoefte is aan het geschikt maken van het sociale programma voor speciale doelgroepen, zoals beschermd wonen, of er behoefte is aan geclusterde woonvormen voor ouderen en of jongeren en of er behoefte is aan kleine (ca. 30m²) (studio) appartementen voor jongeren;

4.1.2. Voorzieningen en werken

Zaanstad wil een woon-werkstad blijven en wil in 2035 15.000 extra banen gerealiseerd hebben. Dit betekent dat er naast woningen ook voldoende ruimte voor werken moet zijn. Het Vaartdijkterrein is als locatie aangemerkt voor transformatie van werken naar een gemengd woon-werkgebied met als zwaartepunt wonen. Deze zogeheten productieve buurten/wijken zijn woon-werkgebieden die bedrijven integreren in het stedelijk woonmilieu en zo divers ondernemerschap voor de stad behouden. Het type bedrijvigheid wat hier goed zou passen is bijvoorbeeld moderne maakindustrie en stadsverzorgende bedrijvigheid.

Zaanstad heeft zeer beperkt ruimte voor werken en de claims op de beperkte ruimte zijn omvangrijk. Dit geldt voor alle vormen van ruimte voor werken, incl. de kleinschalige bedrijfsruimte. Kleinschalige bedrijfshuisvesting is van groot belang voor Zaanstad. Het zorgt voor de gewenste mix tussen wonen en werken en voor levendige, aantrekkelijke wijken en buurten. Veel van de werkgelegenheid en bedrijven is te vinden in dit type vastgoed. Naast het economische belang vertaalt dit zich in een maatschappelijk belang. Kleinschalige bedrijfshuisvesting biedt een doorstromingsplek aan onder meer ZZP'ers met de wens en de mogelijkheden om door te groeien. Kleinschalige bedrijfshuisvesting kan daarmee worden beschouwd als de kraamkamer van de (lokale) economie. Een recent onderzoek toont behoefte aan naar dit soort bedrijfshuisvesting.

Voor Vaartdijkterrein zien we, gemengd met wonen, naast maatschappelijke en sociale voorzieningen ook ruimte en kansen voor kleinschalige bedrijven, zoals creatieve bedrijven (ontwerpers, kunstenaars, ateliers, etc.), maakbedrijven (meubels, kleding, lichte industrie, instrumenten, etc.), stedelijke ambachten (broodbakker, koffiebrander, bierbrouwer, etc.) en reparatiebedrijven in het kader van de circulaire economie. De precieze omvang en invulling wordt verder uitgewerkt. In overleg tussen de initiatiefnemers en gemeente wordt gezocht naar een goede invulling. Daarbij wordt zoveel als mogelijk aangesloten op de Economische visie en het referentiemilieu van een "productieve wijk" zoals omschreven in de publicatie Woonwerkmilieus in de MRA (65% wonen, 20% werken en 15% voorzieningen). Dit is een algemene richtlijn die per locatie invulling behoeft.

Er is beperkt ruimte voor voorzieningen, zoals kleinschalige vernieuwende horeca in relatie tot de (werk)functies in het gebied. Detailhandel en eventueel zorg gerelateerde voorzieningen zijn niet voorzien. In de omliggende buurten en winkelgebieden is op dit vlak voldoende geconcentreerd aanbod beschikbaar. Er worden kansen gezien voor eerstelijns zorgvoorzieningen, zoals huisartsen.

4.1.3. Mobiliteit

Naast de auto is de fiets een belangrijke vervoerswijze in dit gebied. Zeker voor de middellange en korte afstand is de fiets een belangrijk alternatief. Voor voetgangers is het belangrijk om korte verbinding te hebben met het centrum.

Het is belangrijk om in te zetten op een goed netwerk voor langzaam verkeer en het verbeteren van de fietsverbindingen. In de perspectiefnota en het mobiliteitsplan Noord wordt daar al veel aandacht aan gegeven. Naast het reguliere beleid van de gemeente geven twee documenten in het bijzonder richting en koers voor de ontwikkeling van deze locatie: het Mobiliteitsplan Noord (mei 2022) en het Mobiliteitsprogramma van Eisen Vaartzone Zaanstad Maak Noord (MPvE Vaartzone, juni 2023).

De volgende uitgangspunten gelden:

- Parkeren zal in principe op eigen terrein opgelost worden. Alternatieven voor gebruik van auto's worden onderzocht en zijn gezien de ligging en aansluiting op het OV-netwerk kansrijk;
- De Noorderhoofdstraat heeft een belangrijke positie in Krommenie. Hier mengen zich meerdere functies en het gebied dient zorgvuldig te worden ontworpen om aan te sluiten op de bestaande situatie;

- De ontsluiting voor het autoverkeer vindt uitsluitend plaats via de Noordervaartdijk;
- In de nieuwe buurt geldt maximaal 30 km/u voor autoverkeer;
- Laad- en losmogelijkheden voor bedrijven vinden plaats in de nabijheid van de Noordervaartdijk.
- Er wordt ruimte gemaakt voor een nieuwe fietsverbinding ten behoeve van de Parkenroute;
- Parkeren in het plangebied wordt opgelost binnen het geldende mobiliteitsbeleid waarbij wordt gezocht naar alternatieven zoals bijvoorbeeld het inzetten van deelmobiliteit.
- In het Mobiliteitsplan Noord en het Mobiliteitsprogramma van Eisen Vaartzone is opgenomen om de parkeerplaatsen voor bezoekers in het centrum (Zuider- en Noorderhoofdstraat) te reduceren en die parkeerbehoefte (in totaal 65 pp) in een of meerdere parkeervoorzieningen op te lossen in de directe omgeving. Er zijn meerdere zoeklocaties benoemd. In overleg met de gemeente zal in de toekomstige haalbaarheidsstudie worden onderzocht of 30 parkeerplaatsen voor centrum parkeren kunnen worden gefaciliteerd in dit gebied, waarbij rekening kan worden gehouden met dubbelgebruik en mogelijk ook bestaande parkeerdruk in de omgeving. Uitgangspunt is hierbij dat een dergelijke inpassing niet ten koste mag gaan van de haalbaarheid, (o.a. woningaantallen), van de herontwikkeling.



Figuur 9: Ambities Mobiliteitsvisie MAAK.Noord

4.1.4. Cultuurhistorie en erfgoed

De gemeente heeft een cultuurhistorische verkenning opgesteld voor de gebiedsstrategie "Nauernasche Vaart". Hierin wordt niet alleen de 'harde' cultuurhistorische waarde onderzocht, maar ook de belevingswaarde van bewoners, ondernemers en gebruikers in overweging genomen. Plekken van betekenis zijn in kaart gebracht aan de hand van 4 waarden, namelijk sociale, ruimtelijke, functionele en herinneringsbetekenis. Uit gesprekken blijkt dat deze locatie voornamelijk een hoge functionele en herinneringsbetekenis heeft. Deze waarden bieden handvatten voor een Ruimtelijk Programma van Eisen.

Ook is er een eerste scan gemaakt van de cultuurhistorische waarden, cq waardevolle gebouwen op de terreinen van Chromos en Vlaar.

De smaakmakers

Het is een bijzonder gebied met en omringd door een aantal unieke smaakmakers van beeldbepalende en monumentale panden. Deze panden vormen ankerpunten van de (herontwikkeling), ze bepalen sfeer en de beleving van het gebied. Ze vertellen het verhaal van de historie van de bedrijvigheid in Zaanstad en menging van wonen en werken en geven lading aan de nieuwe plannen. Met een herontwikkeling kunnen de terreinen weer toegankelijk worden gemaakt en kan het verhaal van de rijke historie worden verteld. Dit kandoor het zorgvuldig inpassen van de Smaakmakers, en ze letterlijk weer zichtbaar en beleefbaar te maken. Dit unieke stukje Krommenie willen we weer onderdeel laten uitmaken van het dorp. En daarbij voegen we op een duurzame manier aantrekkelijke woningen, werkplekken en voorzieningen toe: de “productieve wijk”, waar gewoond én gewerkt wordt. En natuurlijk maken we een bijzondere en aantrekkelijke openbare ruimte, houden we rekening met het klimaat en bouwen duurzaam en natuur-inclusief. We lopen niet weg voor het verleden, maar omarmen het juist.



Figuur 6 'Smaakmakers' in en rond het Vaartdijkterrein



1. Noordervaartdijk 10



2. Noorderhoofdstraat 92 Rijksmonument Huize Inverdan



3. Noordervaartdijk 10, oude fietsenstalling



4. Vermaningpad



5. Achter Noorderhoofdstraat 22, voormalig spoorweg gebouw



6. Noorderhoofdstraat 22, toegang tot pad



7. Spinderspad met links de oude drukkerij van Knijnenberg en rechts de oude burgemeesterswoning



8. Noordervaartdijk 2, voormalig Spinnerij van de firma van Leyden. Het oorspronkelijke schuine dak is vervangen door een opgebouwde verdiepingen.

Figuur 7: Toelichting op de smaakmakers en beeldbepalende gebouwen

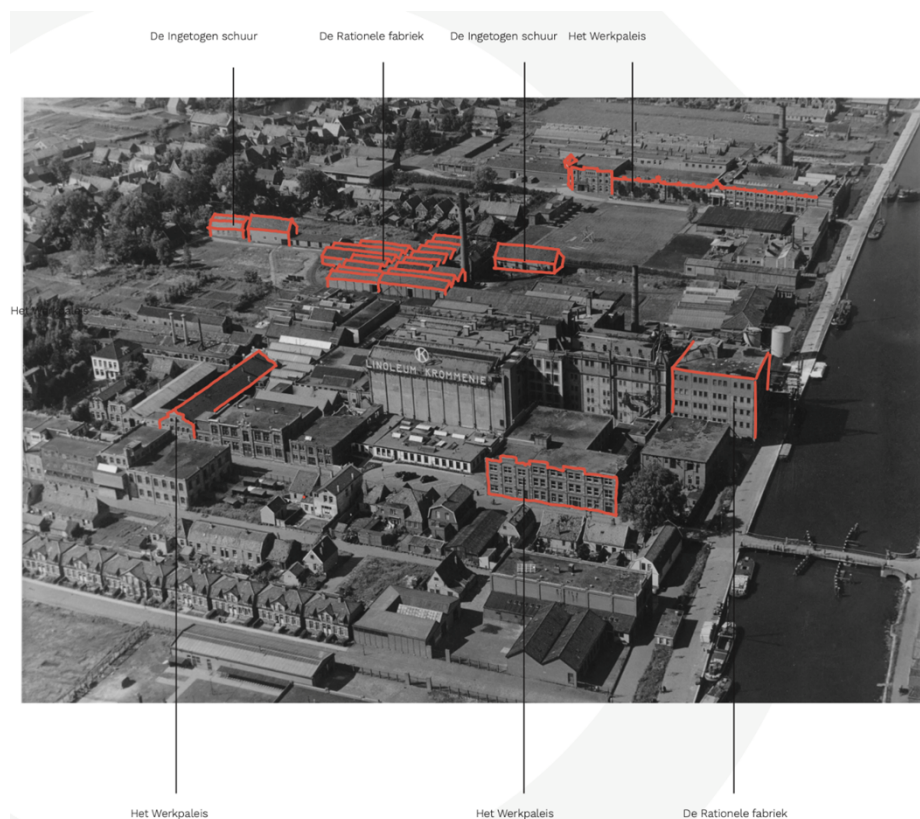
Ontwikkelgeschiedenis

Het gebied transformeerde aan het begin van de 20^e eeuw van groen naar steenachtig. De industriële bebouwing ontwikkelde zich vanaf de dijk en Nauernasche Vaart, richting het dorpslint. Het slotenpatroon haaks op de vaart zijn nog altijd duidelijk afleesbaar. Ook de eigendomsgrenzen in het gebied volgen het slagenpatroon. Deze lange lijnen in het gebied sluiten aan op het dorpslint, hier de Noorderhoofdstraat. Haaks op het slagenpatroon stonden korte verbindingen in de vorm van open groene plekken met paadjes, straatjes en stegen. De industriële ensembles zijn opgebouwd uit losse gebouwdelen, functionele verharding en groene open ruimtes met verschillende maten en schalen. Vormgegeven op basis van de behoefte van het productieproces en organisch ontwikkeld, naar gelang de ontwikkeling van het bedrijf. Iedere keer een stukje erbij. In figuur 11 is goed te zien dat er gebouwd werd in de lengterichting van de verkaveling. De fronten van de gebouwen zijn georiënteerd aan het pad, zoals dat gebruikelijk in de Zaanstreek. Goed afleesbaar is, in welke periode deze gebouwd zijn. Rijk gedetailleerde gebouwen rond 1900 en meer rationelere gebouwen rond de jaren 50. Tevens is zichtbaar dat de bebouwing wat betreft schaal afneemt richting het dorpslint. Hier

zien we vooral ondersteunende functies; schuren, loodsjes en opslag. De typologie laat zich vertalen in drie archetypen; de rijkgedecoreerde gebouwen (het Werkpaleis), de meer rationele gebouwen (de rationele fabriek) en de ondersteunende gebouwtjes (de ingetogen schuur). Deze archetypen worden ingezet bij de vormgeving van het nieuwe plan. Waarbij het uitgangspunt is dat deze op een eigentijdse wijze worden vertaald in hedendaagse architectuur.

Op de foto is te zien dat het Forbo-terrein naast het plangebied dicht bebouwd was met gebouwen in sterk wisselende hoogten (1-6 lagen). In het plangebied zelf zijn de gebouwen uitgestrekt, en laag. Het Vlaargebouw is 7,50 meter hoog. Achter het lint ligt een groene onbebouwde zone.

Om de ontstaansgeschiedenis leesbaar te houden, is het vasthouden aan de orthogonale structuur de basis. Lange lijnen richting het lint, in de dwarsrichting een verscheidenheid aan plekken en verbindingen zowel in schaal als inrichting. Aan de zijde van het lint verhouden bebouwing en openbare ruimte zich tot het historisch lint. In een brede zone parallel aan de vaart varieert de schaal van gebouwen evenals de openbare ruimte.



Figuur 11: Karakteristieken voormalige bedrijfsgebouwen

Uitgangspunten

Dit vertaalt zich in uitgangspunten voor een herontwikkeling.

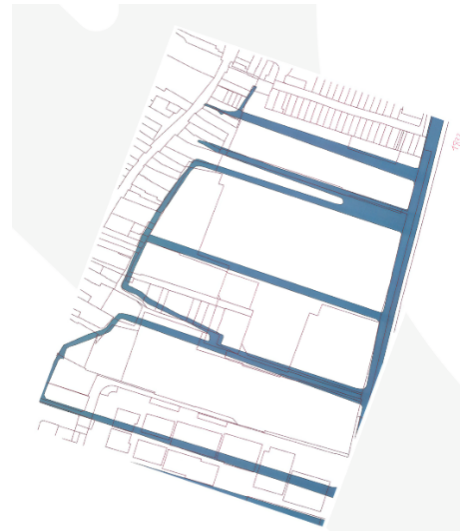
Variatie in maat en schaal

Kenmerkend voor de Zaanse fabriekscomplexen is de diversiteit in maat en schaal. Samengestelde volumens, ensembles van bebouwing, verharding en groene ruimtes met variatie in hoogte, lengte en breedte. Dit principe is uitgangspunt bij de ontwikkeling van de gebouwen in het gebied.

Structuur

Binnen het gebied, zijn de restanten van het slagenlandschap nog afleesbaar. De huidige verkaveling en het aanwezige ontsluitingsraster volgen de oude belijning van de unieke en herkenbare kamstructuur. Oude paden of waterstructuren haaks op het dorpslint. De historische verkaveling kan worden gebruikt voor de stedenbouwkundige opzet en inrichting van het gebied. Al was het maar omdat de eigendomsgrenzen grotendeels ook deze structuren volgen. Bovendien kunnen de oude waterstructuren houvast bieden bij de wateropgave die in dit gebied speelt.

Daarnaast moeten bestaande routes, zoals het Vermaningsstraat/pad, die voorkomen uit deze structuur daarin gekoesterd blijven en tevens een nieuwe openbare verbinding kunnen vormen tussen het lint en de dijk.



Figuur 12: Slagenlandschap

Monument en monumentale waarden

Op het terrein van Vlaar staat een gemeentelijk monument. Er heeft inmiddels een bouwhistorische opname plaatsgevonden. Resultaten hiervan worden meegenomen naar het onderzoek naar transformatie van het gebouw naar een combinatie van wonen en werken/voorzieningen.



Figuur 13: Monumentale gevel van Vlaar



Op het terrein van Chromos staan nog delen van de oude spinnerij, hierbij is het uitgangspunt om de bestaande hoofdstructuur met draagconstructie en de buitengevels met gevelopeningen en ramen te behouden. Het rudiment dient als historisch element zichtbaar te blijven in het straatbeeld. Dit zal in goede samenwerking tussen architect en erfgoedexpert uitgewerkt worden.

Tijdens gesprekken met bewoners is een waardevolle herinneringsbetekenis die gekomen, namelijk de oude begraafplaats van de familie Kriek. Naast een groene ruimtelijke waarde had deze plek ook een sociale betekenis, de familie heeft veel voor Krommenie betekend. Plekken van betekenis, zoals deze plek, zou logischerwijs gekoesterd moeten worden in de nieuwe inrichting.



Figuur 14: Reconstructie van de weverij geeft het gebied extra betekenis

4.1.5. Stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit

De bebouwing aan de Vaart in Krommenie bestaat veelal uit afzonderlijke ontwikkelingen die als geheel, als ensemble, zijn gebouwd. Bij voorbeeld direct ten Noorden van het gebied, aan de Van Hoogendorpstraat vormen woningen een ensemble. Aan de zuidzijde is het Forbo-terrein in de 80-jaren als geheel bebouwd. Slagen uit het oude landschap vormen daarbij de scheidslijnen. Het plangebied biedt ruimte voor meerdere ensembles. Voor de hand ligt een opdeling in vier ensembles,

passend bij de slagen en de eigendomsgrenzen. Dit maakt ook een logische fasering mogelijk. Van belang is wel dat de verschillende ensembles onderling verbonden zijn.

Uitgangspunten

Van afgezonderd gebied naar een integratie met het dorp!

Zoals uit de analyse blijkt is het gebied nu een afgezonderd gebied, geïsoleerd en met de rug naar het dorp toe gekeerd. Het is dan ook van belang om de nieuwe ontwikkeling te verankeren in de structuur van Krommenie met behoud van en respect voor het oude dorpslint, door de oude paden naar het lint weer te activeren. Hierin is het van belang dat de nieuwe woonwerkbuurt herkenbaar blijft als eigen ensemble met een industrieel karakter, waar ook wordt gewerkt.

Het plangebied sluit aan op meerdere sferen. De fijne korrel van het dorpslint, de jaren 80 wijk op het voormalig Forbo terrein, de eerste woningbouw stroken in de Van Hogendorpstraat en de grotere schaal van de Vaartdijk. De industriële sfeer, “niet te netjes en een beetje rauw” rond de monumentale panden van Vlaar is uniek en gaat het gebied lading geven en herkenbaarheid houden voor de bewoners van Krommenie. Het nieuwe plan dient op al deze sferen te reageren en moet zich als eigenzinnig ensemble op een natuurlijke manier voegen in de bestaande context.

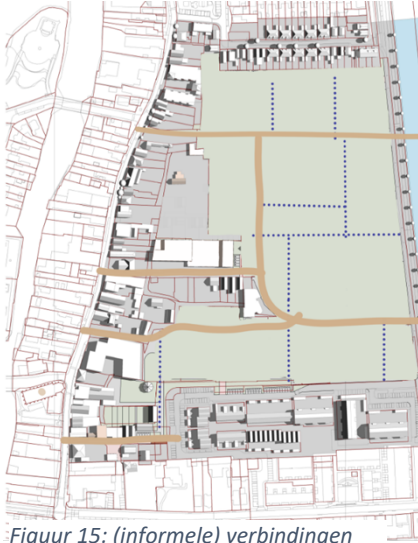
Kwaliteiten van de Noordervaartdijk activeren.

Ooit was de Noordervaartdijk een herkenbaar dijklichaam met een zacht talud aan weerszijden en een herkenbare doorlopende dijksloot aan de binnenzijde van de dijk. Door ontwikkelingen van industrie is de Noordervaartdijk nu een aaneenschakeling van harde elementen; bebouwing, infrastructuur de kade aan het water en minimaal groen. Een weinig aantrekkelijk gebied om te passeren en te verblijven. Hier liggen kansen om over nagenoeg de volledige lengte kwaliteit toe te voegen en de potentie van de ligging aan het water te activeren. In het ruimte profiel van de eeuwenoude Vaartdijk en de Nauernasche Vaart liggen kansen voor een kwaliteitsimpuls, waarbij onderzocht kan worden of de oorspronkelijke structuur kan worden versterkt door inpassing van een kwalitatieve groenblauwe buffer.

Noordervaartdijk als ontsluiting

De Noordervaartdijk vormt de enige auto-ontsluitingsroute voor het plangebied en voor de bedrijven in de omgeving zoals het Mercuriusterrein. Ook maakt het onderdeel uit van het verkeerscirculatieplan Krommenie. De weg is recent opnieuw ingericht. De ambitie is om de Noordervaartdijk een meer recreatieve functie te geven, met meer belevingswaarde aan het water. Daarbij is een goede aansluiting en afstemming met het plangebied essentieel. Een integrale herinrichting van de Noordervaartdijk is geen onderdeel van dit project.

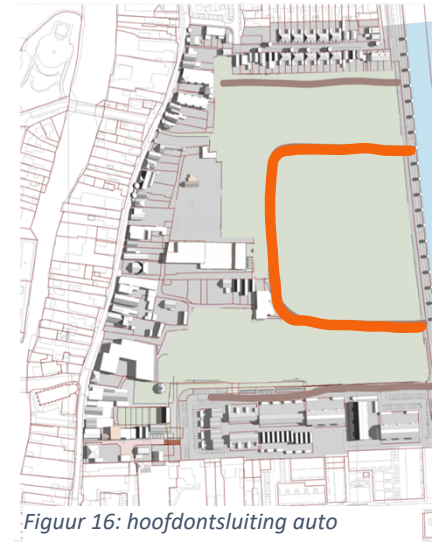
Verbindingen



Figuur 15: (informele) verbindingen

Informele verbindingen maken het gebied te voet doorwaadbaar. Afwisselende openbare ruimten maken het gebied interessant om te verkennen. Zo zijn daar de omsloten, pleinachtige ruimten en zachte groene zones.

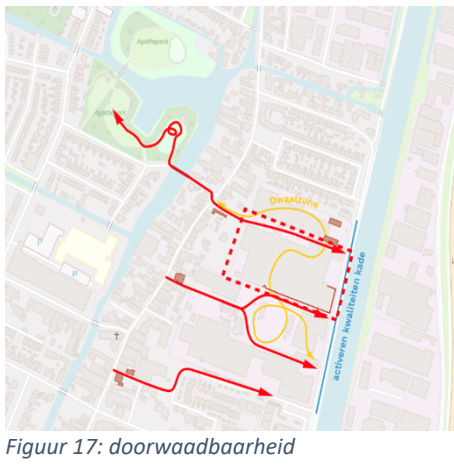
De auto is te gast in het gebied, de hoofdonsluiting loopt via de Noordvaardijk (in oranje aangegeven de voorkeursvariant) en leidt naar de parkeercoffers. De doorprikkers naar het lint zijn louter fiets- en wandelpaden. Parkeren is geclusterd en zoveel mogelijk uit het zicht genomen.



Figuur 16: hoofdonsluiting auto

De bebouwing volgt de richting van de hoofdverkeering. Aan de Noordvaardijk bestaat de bebouwing uit ensembles, geïnspireerd op de industriële clusters uit het verleden. Aan de kade bestaan deze uit gemetselde volumens met een variatie in hoogte. Richting het lint bestaat de bebouwing uit meer ondergeschikte volumens. De architectonische uitwerking bestaat uit drie typologieën; het werkpaleis, de rationele fabriek en de ondersteunende schuur (zie eerder). Deze zullen eigentijds vertaald worden.

Doorwaadbaarheid en dwalen



Figuur 17: doorwaadbaarheid

Het nieuwe plan zal niet als een traditioneel (nieuwbouw)gebied verkaveld worden. Dus geen straatprofielen met voortuin, stoep, parkeren langs de weg en aan de andere zijde van de weg een spiegeling van deze elementen. We hebben voor ogen dat het parkeren zoveel mogelijk is weggewerkt in gebouwde voorzieningen en parkeercoffers die aan het zicht zijn onttrokken. Dit maakt het mogelijk om de openbare ruimte goed aan te laten sluiten op de gebouwen. De gebouwen staan als het ware direct aan de openbare ruimte. Misschien zijn er wel voortuinen, maar deze sluiten dan aan op een openbaar stuk groen (wadi). Of de woningen hebben een Delftse stoep of geveltuin. De openbare ruimte bestaat uit groenzones met verharde paden, afgewisseld door pleintjes die een meer industrieel karakter hebben. In het gebied rondom de Vlaar gebouwen is het van belang dat het industrieel karakter met de stelconplaten intact blijft.

Bouwhoogtes

Door de diversiteit van het gebied, als het gaat om maat en schaal en de korrel is het zaak om de nieuwe bebouwingshoogten goed af te stemmen op de bestaande bebouwing. We zien aan de Vaardijk meer ruimte voor verdichting met zoals gebruikelijk in het Zaanse industriële gebied in tweede lijn een hoger accent. Aan het lint en aan de Van Hogendorpstraat neemt de hoogte af en sluit deze aan bij de maat en schaal van de bestaande contouren. Hier ligt tevens een opgave om de achterkantsituaties, die zich nu tonen naar het gebied, in te pakken met nieuwe achterkanten zodat erfafscheidingen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Aan de zijde van de "Oude Forbo" ligt ruimte om ook hoger aan te zetten. Hier zien we mogelijkheden om aan de Linoleumstraat ter plaatse van de oude weverij een verwijzing te maken naar het verleden door een ensemble te maken

Parkeren

Parkeren kan op verschillende manieren worden ingepast. Er wordt gekeken naar gebouwde oplossingen die half verdiept of geïntegreerd in de nieuwbouw worden gepositioneerd. Ook wordt gekeken naar eventueel hergebruik van oude markante loodsen die behouden kunnen blijven en worden ingezet voor parkeeroplossingen. Het maaiveld parkeren wordt tot een minimum beperkt.

Ontmoeting met het Lint

Aan de westzijde van het plangebied ontmoet het patroon van bedrijfsterreinen de achterzijde van het oude lint. Op deze wat verscholen plek waar twee schaalniveaus treffen bevinden zich verrassende plekken. In een groene omgeving is hier plek voor op zorgvuldige wijze ingepaste losse bebouwing. Direct achter het wat hoger gelegen lint is het omgaan met water een belangrijk aandachtspunt.

Verbindingsroute

Een nieuwe doorgaande verbindingroute ter hoogte van de Parklaan maakt met een nieuwe brug over de Nauernasche Vaart verbinding met het Noordsterpark. Gecombineerd met voldoende groen, in het maaiveld maar ook op de gebouwen (natuurinclusief) vormt het tevens een ecologische verbinding tussen Noordster- en Agathepark.

Buurtplein

De bestaande open plek met volwassen bomen direct voor het Vlaar-gebouw ligt mooi centraal in het gebied. Tegelijkertijd biedt een open plek zicht op de monumentale gevel van Vlaar. Deze plek moet passen binnen de looproutes/dwaling door het gebied.

Bovenstaande uitgangspunten vertalen zich in onderstaande structuurkaart.

Noot: deze structuurkaart gaat uit van een integrale transformatie van het hele plangebied. Op basis van de gesprekken met eigenaren zal blijken of zij hierin gaan deelnemen en onder welke voorwaarden. Pas dan zal er meer duidelijkheid zijn over de plangrenzen en eventueel behoud van bestaande functies.

Noordervaart Krommenie

Ruimtelijke uitgangspunten



Figuur 18: Ruimtelijke structuur en uitgangspunten

Resumé

- Geen geschakelde seriematige bouw.
- Verkaveling volgt oorspronkelijke kam-structuur/slagenlandschap.
- Langzaam verkeer paden maken de verbinding met het centrum van Krommenie.
- De bebouwing volgt de richting van de hoofdverkaveling. Aan de Noordvaardijk bestaat de bebouwing uit ensembles, geïnspireerd op de industriële clusters uit het verleden. Richting het lint bestaat de bebouwing uit meer ondergeschikte volumes. De architectonische uitwerking bestaat uit drie typologieën; Het werkpaleis, de rationele fabriek en de ondersteunende schuur (zie eerder). Deze dienen eigentijds vertaald te worden. De gevels langs de hoofdstructuur begeleiden de assen.
- Er is ruimte voor hoogteaccenten,
- Historische panden Vlaar en de Spinnerij moeten worden beleefd en prominent zichtbaar blijven.
- De gevels zijn communicatief, gesloten gevels zijn uitgesloten.
- De gevels langs de informele routes begeleiden de informele verbindingen. Deze gevels vormen de ruimtes langs de openbare plekken en zorgen ervoor dat het attractief is om door het gebied te dwalen.
- Er komen dwaalzones voor de voetganger en openbare plekken aan deze verbindingen.
- Achterkant situaties van Noorderhoofdstraat en Van Hogendorpstraat oplossen door groenblauwe structuur te versterken.
- Activeren van de kracht van de Vaardijk.
- Verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte aan de Vaardijk, deze ligt buiten het plangebied, echter er dient een goede afstemming te zijn.
- Industriële karakter van de openbare ruimte integreren in het plan/behouden
- Erfgoed als smaakmaker/ markering van de paden

4.1.6. Openbare ruimte

De openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de beleving van het gebied. Deze ruimte bestaat uit een combinatie van de eerdergenoemde overwegend harde gebieden en zachte groene gebieden. Een herontwikkeling zal een verscheidenheid aan openbare ruimte kennen. Ruimten verschillen qua schaal en inrichting. Er is een hiërarchie nodig en er zullen plekken specifieke functies krijgen. Achterkant situaties van grondgebonden woningen zijn zoveel mogelijk uit het zicht ontnomen. Ter plaatse van de oude dijsloot langs de Noordvaardijk zal de toevoeging van groen of water een welkome toevoeging zijn.

In Zaanstad is het beleid erop gericht om de openbare ruimte klimaat- en toekomstbestendig in te richten en te kunnen gebruiken. Deze ambitie wordt meegenomen voor het plangebied. De openbare ruimte maar ook de nieuwe gebouwen in het plangebied kunnen bijdragen aan het voorkomen van hittestress of wateroverlast. Dit kan bereikt worden door voldoende boomkroonbedekking in de openbare ruimte en door koele plekken te creëren (met voldoende boomkroonbedekking). De gemeente heeft als beleid vastgesteld dat de gemiddelde kroonbedekking in het openbare gebied 20% is. Op plekken van koelte, op ontmoetingsplaatsen en in de structuren van koelte (klimaatroutes) is er een kroonbedekking van minimaal 30%. In de planvorming dient daarbij rekening te worden gehouden met de ondergrondse (ruimtereservering voor een optimale groeiplaats) in relatie tot bebouwing en benodigde infrastructuur.



Figuur 19: Indicatie voor structuur groen/bomen

Voor de waterbergingsopgave geldt dat het plangebied tenminste 70mm moet kunnen opvangen en dat het wateroverlastrisico in de directe omgeving wordt meegenomen bij het bepalen van de kwetsbaarheid voor wateroverlast.

Bij de inrichting van het openbare gebied wordt in principe voldaan aan de WIORZ. Voor het in stand houden van het industriële karakter kunnen elementen zoals stelconplaten gewenst zijn. Dit aspect zal worden verkend in een haalbaarheidsstudie.

4.2. Duurzaamheid

- De nieuwbouw draagt bij aan een duurzaam stedelijk gebied en benut mogelijkheden die de energietransitie biedt.
- Voor deze ontwikkeling heeft houtbouw onze ambitie en in de haalbaarheidsfase zal onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn. Waarbij de definitie houtbouw van de MRA wordt gehanteerd: voor grondgebonden woningen is minimaal 80% van het volume biobased, voor gestapelde woningbouw onder 10 lagen is minimaal 65% biobased en voor gestapelde woningbouw vanaf 10 lagen is minimaal 50% biobased is.
- We gaan slimmer om met grondstoffen en zetten stappen in een circulaire economie. In de haalbaarheidsstudie onderzoeken we de mogelijkheden van circulair slopen. Om in een eenduidige taal te spreken wat circulair bouwen aangaat, hanteren wij “het nieuwe normaal” (manifest HNN).
- Met de ontwikkeling van het terrein sluiten we aan op de transitie naar duurzamere vormen van mobiliteit in Noord (fiets, OV, wandelen, deelmobiliteit).
- We onderzoeken ook de mogelijkheid van BENG naar (W)ENG.
- We onderzoeken de mogelijkheden van een warmtenet op basis van WKO eventueel aangevuld met aquathermie (vanwege gunstige ligging t.o.v. open water).

4.2.1. Klimaatadaptatie

- Een deel van de locatie is uitzonderlijk kwetsbaar voor water op straat tijdens hevige neerslag, vanwege de relatief lage ‘badkuipligging’ in relatie tot hoger gelegen infrastructuur. Met de verandering naar de functie wonen, wordt het gebied kwetsbaarder voor wateroverlast. Dit vraagt om maatregelen die de kwetsbaarheid verkleinen.
- In de planvorming wordt vroegtijdig voldoende ruimtereservering met randvoorwaarden opgenomen, voor een klimaatbestendige uitwerking van het plan. Denk hierbij ook aan inzet van daken.
- Er komt voldoende ruimte voor inpassing van bomen als onderdeel van de (toekomstige) bomenstructuur langs de Noordervaartdijk.
- Binnen het plangebied worden waar nodig ‘klimaatroutes gerealiseerd, waar bewoners op hete dagen zoveel mogelijk in de schaduw naar bijvoorbeeld scholen, sport- en speelplekken en winkelcentra kunnen lopen.

4.2.2. Natuurinclusief bouwen

De gemeente Zaanstad heeft een Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat bouwprojecten bijdragen aan een prettige leefomgeving voor dieren, planten én mensen.

In Zaanstad zijn er dier- en plantensoorten die we graag willen behouden om de biodiversiteit te verhogen. Voor het plangebied relevante soorten worden geïnventariseerd. Met natuurinclusieve maatregelen willen we ervoor zorgen dat we deze soorten behouden of zelfs uitbreiden.

Naast het vergroten van de biodiversiteit draagt het puntensysteem ook direct bij aan de doelen voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. Zo kunnen maatregelen met bomen en planten zorgen voor verkoeling in stedelijk gebied tijdens warme periodes. Daarnaast zorgt natuur in een stedelijke omgeving voor een prettige woonomgeving voor de bewoners.

In het plan wordt, waar relevant, rekening gehouden met de ecologische verbindingzone Noordvaardijk/Nauernasche vaart.

4.3. Sociale duurzaamheid

Aansluitend op de diverse initiatieven binnen Zaanstad dient onderzoek plaats te vinden of er mogelijkheden zijn voor bewoners, organisaties en bedrijven om actief te participeren in duurzaamheid/circulariteit. Ook kan in de toekomst worden gekeken naar gezamenlijk beheer van groen. Dit bevordert de cohesie en sociale veiligheid, gaat vereenzaming en armoede tegen en raakt ook het thema gezondheid. Dit gebied leent zich goed voor de ontwikkeling van een woon-werkgebied, waar ook de verbinding met de maakindustrie kan worden gemaakt.

4.4. Kansengelijkheid

Voor elke ontwikkeling in Zaanstad geldt dat deze bijdraagt aan prettig opgroeien en veilig oud worden. Deze locatie vergroot de kansengelijkheid door iedereen een wooncarrière te bieden in compacte woonlocaties. Ook beschikbaarheid van werk is een belangrijke indicator voor kansengelijkheid. Het ontwikkelen en koesteren van stadsverzorgende bedrijven in productie, innovatie of reparatie biedt kansen, ook in kader bereikbare (leer)werkplekken voor praktisch opgeleiden. Een kwalitatieve en voor iedereen bereikbare openbare ruimte nodigt uit tot meer bewegen, vertoeven, ontmoeten en een gezonde levensstijl.

5. Communicatie en participatie

Zaanstad maken we samen. In het coalitieakkoord 'Slagen maken' is niet alleen aandacht besteedt aan 'wat' voor Zaanstad belangrijk is. Het akkoord geeft vooral ook aandacht aan 'hoe' - in samenwerking met de kennis, ervaring en ideeën van bewoners, ondernemers en organisaties. Daartoe heeft de gemeente een participatieprotocol.

Voor deze transformatie omarmen we de ambitie om veel ruimte voor het gesprek met belanghebbenden, waaronder omwonenden en ondernemers, te maken. We benutten hun kennis en vaardigheden én faciliteren en stimuleren initiatieven. Het doel van de participatie is tweeledig: belanghebbenden informeren over het initiatief en om hen de gelegenheid te geven om hun belangen, zienswijzen, ideeën, wensen en zorgen kenbaar te maken.

Het Zaans Participatieprotocol is uitgangspunt, het participatieniveau is 'adviseren'. Dit houdt in dat alle belanghebbenden kans hebben om hun wensen, adviezen, belangen en zorgen te delen met initiatiefnemers en de gemeente. Dat kunnen zij in beginsel al doen door te reageren op dit uitgangspuntendocument. De inbreng van belanghebbenden en de verschillende belangen kunnen worden gewogen en meegenomen in volgende besluitvorming. De gemeenteraad neemt uiteindelijk de beslissing over de plannen. Hierbij dient goed zichtbaar gemaakt te worden wat de reacties van belanghebbenden zijn, hoe hier mee omgegaan is en waarom.

6. Proces

De volgende stappen worden gezet:

1. Verkenning medewerking overige eigenaren.
De initiatiefnemers zullen in overleg gaan met de drie overige eigenaren binnen het plangebied om te verkennen of ze bereid zijn mee te werken aan transformatie en onder welke voorwaarden. Op basis van de uitkomsten van die gesprekken kan de begrenzing van het plangebied en randvoorwaarden voor de transformatie worden bepaald. Als partijen niet willen aansluiten,

zullen ze naar verwachting geen onderdeel meer worden van een toekomstige herontwikkeling. In dat geval is het uitgangspunt dat de bestaande activiteiten gehandhaafd blijven.

2. Participatie:

Nadat het concept gebiedsstrategie 'Rondom de Nauernasche Vaart' door het college is vrijgeven voor participatie, zal vanuit dat proces het gesprek worden gevoerd met bewoners van Krommenie. Gelijktijdig, en ook parallel aan stap 1, worden de ambitie en uitgangspunten voor de transformatie van het Vaartdijkgebied voorgelegd aan omwonenden en belanghebbenden van het Vaartdijkterrein. De bedoeling van de participatie is om informatie op te halen over ideeën, wensen, zorgen, kansen en belemmeringen.

3. Besluitvorming

Op basis van de uitkomsten van stap 1 en de opgehaalde informatie uit stap 2 kan een besluitvormingsdocument worden uitgewerkt, waarin ook een voorstel wordt gedaan voor de ontwikkelstrategie. Mogelijk kan dat besluitvormingsdocument de vorm hebben van een (door)startdocument. We kiezen voor de term "(door)start" omdat er al geruime tijd sprake is van een lopend initiatief (transformatie van Chromos). Echter omdat de beoogd belegger zich heeft teruggetrokken en dit de mogelijkheid biedt voor een gebiedsbrede benadering, is gekozen voor 'doorstart'. De notitie zal worden voorgelegd voor besluitvorming.

4. Vervolgens kan worden gestart met een integrale haalbaarheidsstudie, waarvoor de gemeente een intentieovereenkomst sluit met de initiatiefnemers.