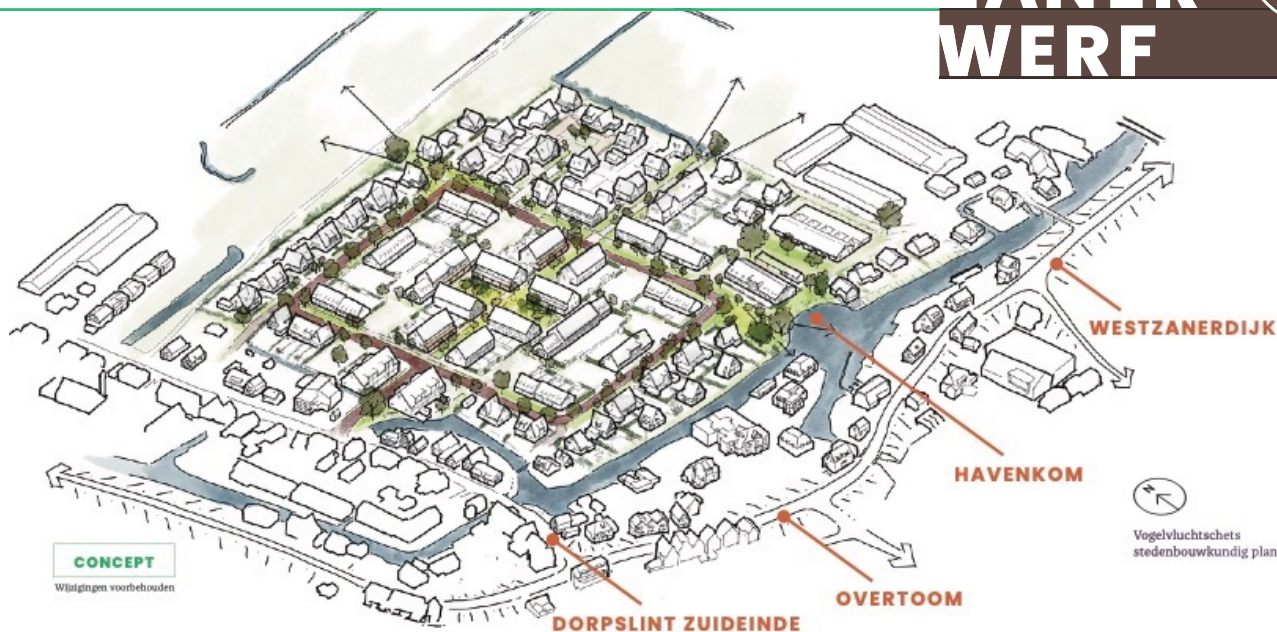


18 september 2023

VEELGESTELDE VRAGEN

WEST ZANER WERF



WONEN

HOEVEEL WONINGEN KOMEN ER?

Volgens het bestemmingsplan kunnen op de projectlocatie maximaal 200 woningen gerealiseerd worden. In het huidige plan zijn 192 woningen ingetekend.

WELKE SOORTEN WONINGEN KOMEN ER?

Het nieuwe woonbuurtje kent in de plannen een variatie van woningtypen. Er komt een mix van duurzame comfortabele gezinswoningen aan groene straten. Het gaat om korte rijtjes van rij- en hoekwoningen, verschillende maten twee-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen en om zelfbouwkavels. Ook komen bij de entree van het gebied een aantal beneden-bovenwoningen. Bij de havenkom komen twee 'droogschuren' voor meerdere huishoudens, zowel in de betaalbare huur als in de vrije sector.

WAT ZIJN DE PRIJZEN VAN DE WONINGEN?

Ongeveer de helft van de huizen wordt aangeboden in betaalbare huur (30% sociaal, 20% middenhuur), 40% wordt een vrijesectorkoopwoning en 10% van de woningen is zelfbouw op een vrije kavel. Huurwoningen zijn gebonden aan wettelijke huurprijzen, de vrijesectorwoningen en zelfbouwkavels worden op basis van de (dan geldende) marktprijzen te koop aangeboden.

WANNEER GAAT DE BOUW VAN START?

Volgens de planning gaat de realisatie van de gebiedsontwikkeling van start in 2024, dat begint met het saneren en ophogen. De planologische procedures (inspraak, reacties, mogelijk bezwaar etc.) bepalen voor een groot deel het tempo. Naar verwachting kan eind 2024 / begin 2025 gestart worden met de bouw van de woningen.

WANNEER WORDEN DE WONINGEN OPGELEVERD?

Na het verkrijgen van de omgevingsvergunningen, zijn gemiddeld zes (modulaire bouw) tot negen maanden nodig om een woning te bouwen. Dit zou betekenen dat eind 2025 de eerste woningen opgeleverd kunnen worden. De aantallen op te leveren woningen per periode is nog niet bekend.

VERANDERT ER IETS AAN HET UITZICHT?

Waar vroeger de bedrijfshallen en grote schuren van PontMeyer stonden, komen nu woningen. De woonbuurt past bij het landschap van de linten, paden, dijken en polder van Westzaan. In het plan zijn cultuurhistorische doorzichten opgenomen. Op verschillende plekken vanaf de dijk, waar nu een doorkijkje is, blijft de polder te zien. Ook vanaf de nieuwe 'panoramaplekken' aan de randen van de buurt is er ruim uitzicht op het polderlandschap.

VOOR WIE ZIJN DE WONINGEN BEDOELD?

Door de mix aan verschillende woningen in verschillende prijsklassen is de buurt voor heel veel verschillende huishoudens geschikt: jongeren, ouderen, alleenstaanden, gezinnen.

JULLIE SPREKEN OVER DUURZAAM EN MODULAIR BOUWEN. HOE ZIEN WE DAT TERUG?

De voorkeur gaat uit naar bouwen met zogenoemde industriële modulaire concepten: dat zijn gestandaardiseerde woningen die ergens anders in het land in fabrieken worden gemaakt. De bouwpanelen worden aangeleverd en zo kunnen deze woningen in heel korte bouwtijd en met minder frequent bouwverkeer worden gerealiseerd. De ambitie is om deze woningen in houtbouw uit te voeren. Alle woningen voldoen aan de nieuwste wet- en regelgeving met betrekking tot duurzaamheid. Ook bij de inrichting van de straten wordt rekening gehouden met klimaatbestendigheid en duurzaamheid.

WIE WORDT DE ONTWIKKELAAR VAN DE KOOPWONINGEN?

Parteon zal in 2023 en 2024 eerst de locatie saneren en ophogen. Dit heet bouwrijp maken.

In die tijd worden ook verdere afspraken gemaakt over de ontwikkelende partij voor de koopwoningen. Parteon selecteert en contracteert ook een partij voor de realisatie van de sociale en middenhuur woningen die zij in eigendom houdt. Met de gemeente worden kavelpaspoorten gemaakt voor de zelfbouwkavels, die daarna aan particulieren verkocht worden.

KAN IK MIJ INSCHRIJVEN VOOR EEN KOOPWONING?

Dat is nu nog niet mogelijk. Als u zich aanmeldt voor de nieuwsbrief en/of website in de gaten houdt, vindt u daar te zijner tijd de mogelijkheden en voorwaarden voor inschrijving. U kunt zich hier aanmelden voor de nieuwsbrief.

KAN IK MIJ INSCHRIJVEN VOOR EEN HUURWONING?

Dat is nu nog niet mogelijk. Om te zijner tijd te reageren op sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen heeft u een inschrijving bij Woningnet nodig. Hiermee kunt u reageren op het woningaanbod in Stadsregio Amsterdam.

HOE KOM IK IN AANMERKING VOOR EEN HUURWONING?

We bieden straks verschillende soorten huurwoningen aan met ook verschillende huurprijzen. Of u in aanmerking komt voor een bepaald type woning, hangt af van uw huishoudenssamenstelling en uw (gezamenlijke) inkomen. Deze informatie kunt u te zijner tijd vinden op onze website.

VERKEER EN PARKEREN

HOE WORDT DE BUURT ONTSLOTEN?

Net als in het (bestemmings-)plan uit 2013 blijft de route via Zuideinde de hoofdontsluiting. Voor calamiteiten zal een extra route voor hulpdiensten worden voorzien. Deze zal via de Overtoom gaan, de huidige brug, en via een nieuw aan te leggen route. We weten dat veel mensen uit de omgeving zich zorgen maken over het verkeer en bekijken de mogelijkheden om het zo goed mogelijk op te lossen.

HOE ZIT HET MET PARKEREN?

Parkeren is geconcentreerd in zogeheten ‘parkeerkoffers’ bij de woningen, zodat het straatbeeld groen kan blijven. De koopwoningen en zelfbouwkavels hebben zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. Ook wordt een aantal plaatsen voor deelauto’s aangelegd. Elke woning heeft een schuur of garage, zodat ook de fietsen geparkeerd kunnen worden.

NATUUR

HOE HOUDEN JULLIE REKENING MET KLIMAATVERANDERING?

Klimaatverandering stond centraal in ons ontwerpproces. De nieuwe buurt is voorbereid op klimaatverandering door onder andere het opgehoogde maaiveld, de vele schaduwrijke bomen, waterinfiltratiestroken en ondergrondse wateropslag. De woningen voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen. Daarnaast stimuleren we met onze mobiliteitsvisie het fietsgebruik en het autodelen.

WORDT ER REKENING GEHOUDEN MET CULTUURHISTORIE?

Jazeker, de gemeentelijke notitie Linten Paden Dijken is in de planvorming meegenomen en In opdracht van Parteon is in 2022 een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. De aanbevelingen hieruit zijn zoveel mogelijk overgenomen. De historische zichtlijnen en het gebruik van hout bijvoorbeeld, zijn nieuwe elementen in het aangepaste plan.

Wat alleen niet kan is het maken van ‘eilandjes in het water’ zoals dat vroeger was. De puinresten en vervuiling in de ondergrond maken dat we deze afdekken met een leeflaag (zoals gebruikelijk in Zaanstad) en daarop wordt geheel veilig gebouwd. Historische zichtlijnen, werken met hout en een aantal ‘droogschuurwoningen’, die refereren aan de voormalige houthandel, zijn in het plan opgenomen.

HOE WORDT REKENING GEHOUDEN MET DE VLEERMUIZEN?

Parteon heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure diverse onderzoeken uitgevoerd naar Flora & Fauna. Hieruit blijkt dat er een vliegroute voor een aantal vleermuissoorten over de Dijksloot loopt. Hiervoor worden maatregelen getroffen. Zo zal bij de kavels aan het water vleermuisvriendelijke verlichting in de tuinen worden toegepast.

Het onderzoek maakt onderdeel uit van de informatie die nodig is voor de formele bestemmingsplanprocedure.

WORDT ER REKENING GEHOUDEN MET BIODIVERSITEIT?

Jazeker. Nu zijn er geen bomen en struiken, de locatie ligt braak. Maar in de opzet van de nieuwe woonbuurt komen er weer veel bomen, groenstroken en struiken in de openbare ruimte en ook in de tuinen. Deze zorgen voor een rijkere biodiversiteit dan de locatie nu kent. Zowel in de openbare ruimte als in de private tuinen. Ook zijn er vogels en insecten die straks dankbaar gebruik maken van de luwte van de woningen en schuren.

HOE GROEN WORDT DE WIJK?

In het plan komen veel bomen in de openbare ruimte: de straten en de speelplekken. Dat geeft een groene, lommerrijke sfeer, zorgt voor meer biodiversiteit en biedt schaduw.

Aan de randen van Westzanerwerf komen ‘panoramaplekken’, met zicht op de omringende polder aan de noord- en oostzijde.

Aan de zuidkant kun je genieten aan het water in het kleine haventje. Of met de sup of kano het water (Dijksloot) op.

Daarnaast hebben alle woningen voor- en achtertuinen en vertrouwen we erop dat ook daar bomen, gras en struiken komen.

Al met al gaan we van een braakliggend terrein met puinresten en zonder bomen naar een biodiverse woonbuurt.

WAAROM KOMT ER GEEN WATER IN DE BUURT ZELF?

De locatie van de voormalige industriële houthandel is vervuild. Waar noodzakelijk is al gesaneerd. De overige vervuiling en puinresten kunnen, zoals gangbaar in Zaanstad, onder een leeflaag [dat is een laag zand van een bepaalde dikte] worden geborgen, waardoor een nieuw maaiveld ontstaat waar veilig, gezond geleefd kan worden en waar tuinen, bomen etc. kunnen groeien.

Wat daardoor niet kan, is nieuwe watergangen in de oude bodemlaag graven. Aan de randen komen greppels voor de afwatering.

WAT GEBEURT ER MET DE DIJKSLOOT?

De bestaande Dijksloot biedt met de havenkom ruimte voor bewoners uit het nieuwe buurtje én uit de omgeving om te kanoën, suppen, te vissen of te ontspannen.

VOORZIENINGEN

WELKE VOORZIENINGEN KOMEN ER?

Het plan betreft vooral een woonbuurtje met enkele verblijfsplekken aan de havenkom of polderrand. Momenteel staat ook nog het voormalige kantoor van PontMeyer bij de hoofdentree. Op termijn zal ook dit kantoor worden herontwikkeld naar wonen met een functie op de begane grond. Dat zou ruimte kunnen zijn voor sport, cultuur, ateliers, werken, welzijn. Hierover kunt u nog meedenken. Heeft u hier ideeën over en wilt u hierover meedenken? Vul dan het enquêteformulier in.

MEEDENKEN/REAGEREN

WIE WERKEN ER AAN WESTZANERWERF?

Parteon is de eigenaar van de grond en werkt samen met een team van diverse experts en partners aan de plannen. Met de vakdisciplines van de gemeente Zaanstad is gezamenlijk gewerkt aan het stedenbouwkundig plan en aan de bestemmingsplannen.

HOE INFORMEREN JULLIE (DIRECTE) OMWONENDEN?

Op 7 juni vond er een informatiebijeenkomst plaats voor directe omwonenden en geïnteresseerden. Ook op de website www.westzanerwerf.nl kunt u meer informatie over het project vinden. Daar kunt u zich ook aanmelden voor de digitale nieuwsbrief.

KAN IK ALS BUURTBEWONER MEEDENKEN OVER HET PLAN?

Het is belangrijk dat Westzanerwerf een aantrekkelijk buurtje voor velen wordt. Buurtbewoners kunnen daarom meedenken over voorzieningen (sport, gezondheid, spel), de leefbaarheid en de buitenruimte. U kunt zich hier via de website voor aanmelden.

IK HEB EEN IDEE/BEZWAAR/SUGGESTIE, WAAR KAN IK TERECHT?

U kunt aangeven op het enquêteformulier op de website wat u aanspreekt in de plannen, en wat niet. Of waar u een idee over heeft. Daarnaast kunt u in het najaar van 2023 uw mening kenbaar maken bij de besluitvorming over de aanpassing van het bestemmingsplan door de gemeente. Dat kan bij de gemeente Zaanstad.

WIE WAREN ER UITGENODIGD VOOR DE BIJEENKOMSTEN OP 7 JUNI?

Mensen uit de naaste omgeving zijn het eerste uur al welkom op 7 juni geheten, omdat zij mogelijk andere vragen of belangen hebben dan mensen die wat verder weg wonen of een belangenorganisatie zijn. Iedereen was welkom voor het 2e deel van de avond, de inloopbijeenkomst.

Uitnodigingen zijn huis aan huis bezorgd in de omgeving. De omwonenden hebben een brief en uitnodigingskaart gekregen, mensen die iets verder weg

wonen alleen de kaart. Ook is de bijeenkomst gemeld in de lokale krant. Bij de inloopbijeenkomst kon men gewoon binnenlopen zonder aanmelding vooraf.

In totaal hebben zo'n 120 mensen deze informatieavond bezocht.

PROCEDURES

WELKE PROCEDURES MOETEN WORDEN DOORLOPEN?

Het conceptplan is mede gebaseerd op een vastgesteld bestemmingsplan uit 2013. Zie hiervoor ruimtelijkeplannen.nl (u toetst Zuideinde 50 in en krijgt dan het huidige bestemmingsplan met voorschriften te zien). We houden ons aan de regels uit dat plan. Wel moet er een wijzigings- en uitwerkingsplan komen voor het gebied.

De uitwerkings- en wijzigingsplannen heeft Parteon in samenspraak met de gemeente en een team van experts in concept opgesteld. De benodigde onderzoeken worden afgerond en we verwachten dat deze set eind 2023 aan het College van B&W wordt aangeboden.

Daarop volgt de officiële procedure en wordt nogmaals een informatiebijeenkomst georganiseerd.