

Verslag

Online informatiebijeenkomst 21 september en 6 oktober: De Vrije Watering

Op dinsdag 21 september en woensdag 6 oktober vonden de informatiebijeenkomsten plaats over de ontwikkeling van De Vrije Watering. De bijeenkomsten vonden plaats in de online vergadertool Zoom. Vanwege een technische storing op de website kon tijdens de eerste bijeenkomst niet iedereen meedoen. Beide bijeenkomsten waren qua inhoud identiek. In totaal waren bij beide bijeenkomsten 53 mensen aanwezig.

Theo Dohle, gespreksleider van De Wijde Blik, opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom. Verder zijn aanwezig Kitty Burer (procesmanager gemeente Zaanstad), Joost Vorstenbosch (stedenbouwkundige gemeente Zaanstad) en Marcel Zwaagman (adviseur omgevingsplannen).

Proces en Stedenbouwkundig Plan

Kitty Burer blikt terug op het proces en licht de huidige stand van zaken toe. Joost Vorstenbosch legt uit welke aanpassingen er in het Stedenbouwkundig Plan zijn doorgevoerd. Ook worden de vervolgstappen toegelicht. De presentaties zijn te vinden op [de website](#).

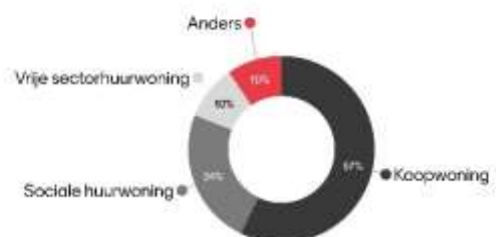
Peiling

Vervolgens wordt aan de hand van de digitale peilingtool Mentimeter gevraagd naar de mening van de aanwezigen.

Even testen: waar woont u?



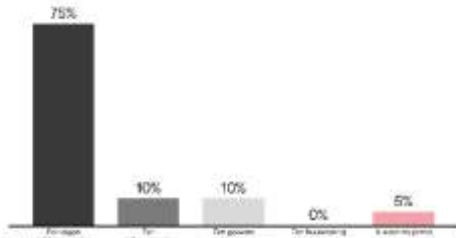
Hoe woont u nu?



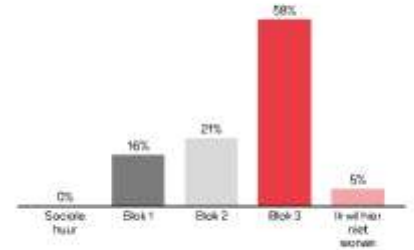
Verslag

De Wjde Blik

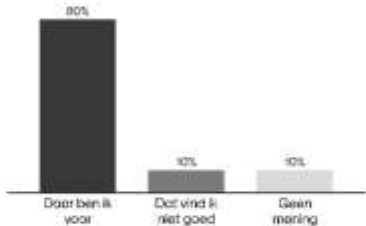
Hoe wilt u graag wonen?



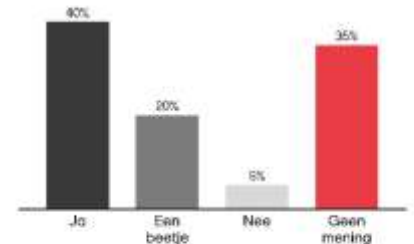
Als u hier wil wonen, waar het liefst?



Langs de Watering komt een openbare route voor alle Poelenburgers



Zijn de nieuwe plannen een verbetering?



Tot slot, welke wens of zorgpunt wilt u de gemeente nog meegeven?



Verslag

Vraag en antwoord

Na de presentaties was er gelegenheid om vragen te stellen. De vragen zijn in cursief aangegeven en geordend op thema.

Plan

Verkoop en procedure

Hoeveel kosten de kavels? Is er al een vierkante meter prijs?

De prijs van de kavels is nog niet vastgesteld. Er zal een selectiedocument worden opgesteld die gepubliceerd wordt als de inschrijvingen starten. In dit document wordt de prijs opgenomen, alsmede informatie over het aantal vierkante meters en de criteria voor het kopen van een kavel. De verwachting is dat in het voorjaar van 2022 een eerste indicatie van de prijzen gegeven kan worden.

Kunt u meer vertellen over medeopdrachtgeverschap (MO)? Wat is het verschil met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) vormt een toekomstige bewoner samen met andere toekomstige bewoners een bouwgroep. Het opdrachtgeverschap wordt gedeeld. Bij medeopdrachtgeverschap (MO) ontwikkelt een professional (ontwikkelaar, architect of aannemer) samen met de toekomstige bewoners. En ontzorgt in het ontwikkel- en bouwproces. Indien gemeente besluit om MO kavels uit te geven zal dit via Tendered aan de markt worden aangeboden. CPO is vaker gericht op appartementengebouwen en kan intensieve en complexe trajecten opleveren. MO biedt de mogelijkheid om een zelfbouwwooning uit te besteden aan een marktpartij met ervaring. Bij MO worden de woningen gebouwd naar de wensen van de bewoners, maar de bouw wordt uitbesteed aan een professionele partij. Niet alle kavels worden MO, de verhouding moet nog worden bepaald. Dit is afhankelijk van de door Zaanstad vast te stellen uitgifte strategie.

Komen er ook vrijstaande woningen?

Er komen zelfbouw rijtjeswoningen en zelfbouw twee-onder-een kapwoningen. Er komen geen vrijstaande woningen.

Worden deze zelfbouwwooningen ook met de projectmanager geleid of mag je daar wel je eigen woonwensen realiseren?

Er is nog geen verdeling gemaakt welke kavels MO, CPO of PO (particulier opdrachtgeverschap) worden.

Als je een zelfbouwwooning wilt realiseren, dan is het wel jammer als je voor alleen de kavel al een hoog bedrag zou moeten neerleggen. Dan sluit je eigenlijk al een aantal doelgroepen uit - waaronder starters en singles.

Deels klopt dit. Het bouwrijp maken en het aanleggen van nieuwe infrastructuur kost geld. In het nieuwe stedenbouwkundig plan worden de mogelijkheden van meer compacte kavels onderzocht.

De
Wijde
Blik



Verslag



De Wijde
Blik

Kavelpaspoort en omgevingseisen

Moeten de woningen aan omgevingseisen voldoen?

Ja, in het kavelpaspoort komen kwalitatieve criteria over onder andere volume, uitstraling en materiaalgebruik te staan. Op deze manier wordt samenhang met de gehele buurt gewaarborgd.

Tip voor het kavelpaspoort: houd het in balans tussen eenheid en verscheidenheid. Een rustige basis met individuele accenten, anders dreigt Disneyland.

Dit neemt de stedenbouwkundige Joost Vorstenbosch ter harte. De groene parksetting biedt hopelijk inspiratie voor alle woningen.

Zijn er eisen omtrent duurzaamheid?

Voor deze woningen geldt net als alle nieuwbouw het bouwbesluit. Hierin worden specifieke eisen gesteld omtrent duurzaamheid. Beeldkwaliteit zal naast de ruimtelijke kwaliteit ook het thema groen omvatten. Het is nog niet besloten in hoeverre dit wordt opgelegd. De gemeente Zaanstad doet onderzoek naar hoe projecten klimaat adaptief (toekomstbestendig m.b.t. het veranderend klimaat) kunnen zijn. Mogelijk wordt dit criterium meegenomen in de kavelpaspoorten.

Moeten de zelfbouwoningen energieneutraal worden gebouwd?

Ja, dat is een van de criteria. Als de verkoopprocedure start, wordt er een selectiedocument opgesteld en verspreid onder geïnteresseerden. Hierin staat dat er met kavelpaspoorten wordt gewerkt. Dit is een soort handboek waarin alle regels staan die betrekking hebben op het bouwen van een eigen huis. In dit kavelpaspoort staan ook de duurzaamheidseisen.

Is er nagedacht over collectieve warmtevoorziening? Worden er bijvoorbeeld ook bronnen geboord ten behoeve van warmtepompen?

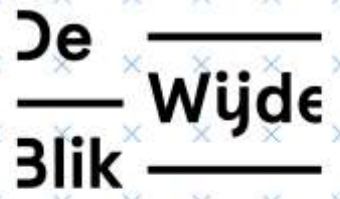
Uit vorig onderzoek kwam dit gebied niet in aanmerking om aangesloten te worden op het warmte net (stadsverwarming). Er wordt nu onderzocht of dit nog steeds het geval is. In principe zijn zelfbouwkavels zelf verantwoordelijk voor hun eigen warmtevoorziening. Collectieve opties zijn interessant en worden onderzocht.

Elders heb ik een zelfbouwoning mogen realiseren. Viel mij op dat de laatste kavel koper/bouwer enorm pech had met fundering en heipalen. Wordt bij bouwregels hier rekening mee gehouden?

Zeker, het moet voor iedereen leefbaar zijn. Contractueel zijn er verplichtingen dat je binnen een bepaalde periode moet gaan bouwen.



Verslag



De Wijde
Blik

Stedenbouwkundige opzet en inrichting

Hoe groot worden de kavels?

De kavels zijn gemiddeld tussen de 100-120 vierkante meter. Dit is exclusief het parkeren, dat zit apart in de hofjes.

Wij gingen er eigenlijk van uit dat ervoor minimaal 150 vierkante meter gebouwd mag worden. 100 tot 120 vierkante meter klinkt nogal klein.

We hebben het hier over de grondoppervlakte waarop gebouwd mag worden, dit zegt nog niks over het aantal vierkante meters van de woning zelf. Woningen hebben een bouwvlak van circa 5 x 10 meter in 2 tot 4 lagen.

Hoe hoog worden de flatwoningen?

Dit is het noordelijke blokje naast de moskee. Deze woningen zullen 4 tot maximaal 5 woonlagen hoog worden. Oftewel, 12 tot 15 meter hoog.

Zullen deze flatwoningen niet het uitzicht van de moskee belemmeren?

De woningen zullen zich voornamelijk naar het zuiden oriënteren, met name de balkons. En de ontsluiting zal aan de noordkant liggen. De moskee is meer gericht op het voorplein, maar het zal natuurlijk wel impact hebben.

Is het gepast dat er flatwoningen worden gerealiseerd naast zelfbouwoningen?

We willen graag dat Poelenburg een gemengd wijkje wordt. Een combinatie van appartementen en stadswoningen is daarom juist geschikt.

Is er bij de woningen ruimte voor een eigen tuin?

Ja hier is ruimte voor. Het zijn compacte kavels, maar er zit wel een tuin bij.

Aan welke kant komen de tuinen? Zuid, noord of zuidwest?

De tuinen van de woningen hebben verschillende oriëntaties op de zon, afhankelijk van de ligging het blok.

Uit hoeveel verdiepingen mag je woning bestaan? En hoe breed worden de woningen?

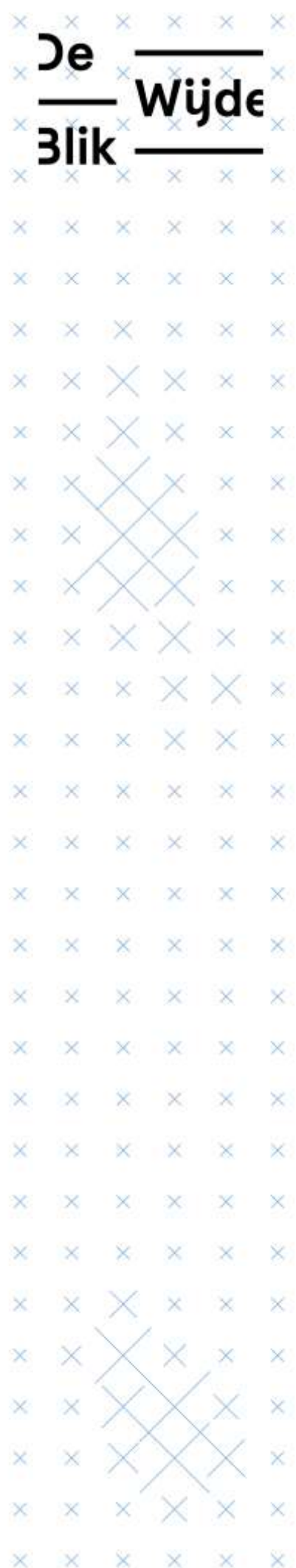
Er wordt nu uitgegaan van een gemiddelde breedte van de laagwoningen van circa 5 meter die tussen de 2 en 4 lagen hoog kunnen worden. Aan de straat Poelenburg zijn dit 3 tot 4 lagen en aan de Watering 2 tot 3. Dit wordt nog uitgewerkt in de kavelpaspoorten voor de woningen.

Is er een maximum aan het aantal woonlagen dat je mag bouwen?

Dat is nog niet bekend, maar dit komt terug in het kavelpaspoort.



Verslag



Hoe gaan jullie de hoekwoningen die aan de binnenkant vallen oplossen? Is het niet handiger om drie aparte blokken te plaatsen in een L-vorm?

De hoekwoningen zijn inderdaad vaak wat lastiger. We gaan uit van parkeren in parkeerveldjes in de hoven en langsparkeren langs de straat Poelenburg. We hebben eigenlijk geen moeilijke hoekwoningen in dit plangebied. Misschien 1 of 2, daar zijn we nog een beetje over aan het puzzelen, maar er zal in principe niet veel meer veranderen.

De hoeken van de bouwblokken zijn lastig. Ik zou ronde c-vormige blokken maken die geen binnenhoeken hebben. Dan zijn de blokken echt te gast in het groen.

Er wordt onderzocht hoe de hoeken opengewerkt kunnen worden. Deze suggestie wordt daarin meegenomen.

Wij hebben voor perceel 3 gekozen omdat perceel 1 en 2 ons afschrikt vanwege de flatwoningen. Het moet niet zo zijn dat er vanuit de flatwoningen in de zelfbouwoningen kan worden gekeken in verband met privacy.

Als er wordt gekeken naar de bouwhoogte van blok 1 en 2 zal er geen inblik zijn vanuit de flatwoningen.

Lijkt de opzet van de blokken op een sokkel, zoals in Nieuw Leyden in Leiden?

Nieuw Leyden is meer stedelijk, met name het parkeren. Maar de opzet van rijtjes met zelfbouwkavels is gelijk.

Hoe breed is een binnenhof? Is er voldoende ruimte om te ontmoeten maar ook te ontwijken?

De hoven zijn deels voor het parkeren. De ontmoetingsplekken zijn vooral aan de buitenkant in de parkomgeving langs het water en tussen de blokken in. Binnenin wordt wel gekeken naar kleine plekjes voor ontmoeting.

Straks liggen de tuinen rug aan rug met daartussen dus groene stroken/ontmoetingsruimte. Is het niet leuk om straks tegen al die tuinhedden aan te kijken?

De overgang tussen openbaar en privé is een uitdaging: hoe houdt je samenhang en openheid, alsmede een groene invulling. In de kavelpaspoorten en het stedenbouwkundig plan worden hiervoor gezamenlijke regels voor vastgesteld.

Ik had in een bijeenkomst een paar jaar geleden gehoord dat je een stuk van je kavel vrij moet houden voor een parkeerplek.

Dat klopt, dat is alleen bij de kavels waar het parkeren op eigen terrein is. De rest van de parkeerplaatsen komt in het binnenhof, dan is dit dus niet het geval.



Verslag

Komt er een dek op de auto's? Zijn losse parkeerpockets misschien beter?

Er wordt gedacht aan parkeren onder de bomen, op half-verharding. Met de huidige parkeernormering moet er ruimte worden gemaakt voor aardig wat parkeerplaatsen.

Komen er speelvoorziening voor kinderen?

Ja, hier wordt rekening mee gehouden. Langs de oever hebben wij spel- en sportfaciliteiten voorzien.

Onderzoeken jullie ook de mogelijkheid om ruimte te bieden voor Tiny Houses?

Deze optie is nog niet onderzocht. Maar de differentiatie van grote en kleine huizen is wel interessant. Of huizen zo klein als Tiny Houses een plek kunnen krijgen, moet verder worden uitgedacht.

Is er ook mogelijkheid om een stuk van het beschikbare perceel in te richten voor meerdere Tiny Houses? Dus 1 stuk perceel waar meerdere Tiny Houses kunnen komen te staan.

Dat is een bijzonder verzoek. Dit wordt meegenomen in het verdere onderzoek.

Zijn containers toegestaan als zelfbouwwoning?

Containers passen niet binnen het huidige plan.

Toewijzing

Op basis van welke gegevens worden mensen geselecteerd voor een woning? Hoe krijg je eventueel de kavel? Gaat dit via loting?

Selectiecriteria en toewijzingsprocedures worden opgenomen in het selectiedocument. Dit document moet nog worden vastgesteld. Er wordt ook nagedacht om ruimte te maken voor medeopdrachtgeverschap (MO). In dat geval zullen deze kavels via een tender aan de markt worden aangeboden. De CPO en PO kavels worden mogelijk via loting worden verdeeld. Dat is nu nog niet bekend.

Wij zijn voor andere projecten een paar keer uitgeloot. Wie doet de toewijzing? Kan ik het toewijzingsproces vertrouwen?

Mocht er gekozen worden voor een toewijzing door loting, zal hier altijd een notaris bij aanwezig zijn. De procedure wordt gecontroleerd en is transparant. Het toewijzingsproces is nog niet vastgesteld.

Hebben bewoners van Poelenburg voorrang bij de toewijzing?

Hier is nog geen beslissing over genomen. Dit wordt opgenomen in het selectiedocument.



De Wijde
Blik



Verslag



De Wijde
Blik

Verkeer en parkeren

Wordt de infrastructuur aangepast na de komst van de nieuwe wijk? De buurt wordt drukker, komt er een goede en extra verbinding?

De gemeente Zaanstad heeft verkeersonderzoek gedaan naar de ontsluiting. De straat Poelenburg heeft geen significante extra belasting. Deze straat kan het aantal nieuwe woningen aan. In de uitwerking van het ontwerp wordt goed onderzocht hoe de inrichting zo veilig mogelijk gemaakt kan worden.

Wordt er ook gedacht aan een aangepaste ontsluiting wat betreft openbaar vervoer en fietsverkeer?

De huidige bushaltes blijven bestaan. Onderzocht wordt om een fietsroute te realiseren vanaf straat Poelenburg, richting Jaspersstraat, richting het Darwin Park. Dat wordt een belangrijke fietsverbinding richting het centrum voor huidige en nieuwe bewoners.

Elektrische auto's laden, is daar over nagedacht?

Ja, dit onderzoeken we.

Overig

Is er sprake van erfpacht?

De gronduitgifte wordt verzorgd vanuit gemeente Zaanstad. Het heeft de voorkeur om de grond niet in erfpacht uit te geven maar hier zal nog een afweging in worden gemaakt.

Is er antispeculatiebeding?

Ja, absoluut.

Hoe zit het met de geluidsnorm? De a8 loopt hier vlak langs.

In het kader van het oude stedenbouwkundige plan is er een geluidsonderzoek gedaan. Hieruit bleek dat de straat Poelenburg het meest belastend is. Met betrekking tot het nieuwe plan wordt er gekeken naar hoe vooral de huizen langs Poelenburg extra geluidswerend moeten zijn. De a8 blijkt minder belastend door de geluidswal. Hier wordt opnieuw onderzoek naar gedaan.

Kunnen we een workshop doen?

De invulling en vorm van het vervolgproces wordt later verder uitgewerkt. De gemeente Zaanstad betreft graag potentiële kopers op een interactieve manier.

Opmerkingen

Veel beter plan! Blokken te gast in het groen!



Verslag

Wij worden steeds enthousiaster! Maak echt een kwalitatief onderscheidend plan!

Geef Zaankanter voorrang. Dan ontstaat er lokaal ruimte voor doorstroming.

Let op de noordpijl. Nu veel noord -zuid.

Zorg voor genoeg plekken om afval en hondenpoep weg te gooien. Zo houden we het groen, groen.

Let op slagschaduw in het binnenhof in de middag.

Bouw ook in de Watering in verband met woningtekort. Bijvoorbeeld een lange strook langs of deels in het water. Zie bijvoorbeeld Steiger in Ijburglaan Amsterdam.

Aan de slag! Ik heb mijn gereedschap en ontwerp al paraat.

Slot

Theo bedankt iedereen voor het deelnemen aan de informatiebijeenkomst. Mochten er nog vragen of opmerkingen zijn, dan kunnen die naar info@devrijewatering.nl worden gestuurd. Voor meer informatie kunnen geïnteresseerden terecht op de website: www.devrijewatering.nl

