



Verslag klankbordgroep 12 december 2022 Westzijde 24-36

1. Aanwezig

- Ca. 12 buurtbewoners
- Richard Loman van Midvast
- Anton Balm en Barbara de Dood van de gemeente Zaanstad
- Doede Jaarsma (gespreksleider en verslag)

Maandagavond 12 december 2022 was de tweede bijeenkomst van de klankbordgroep Westzijde 24-36. De bijeenkomst vond plaats in het kerkje De Vermaning op Westzijde 82. De klankbordgroep bestaat uit buurtbewoners en vertegenwoordigers van belangenverenigingen die zich hiervoor hebben aangemeld tijdens de inloopbijeenkomst voor de buurt op 21 april 2022.

2. Introductie en doel van deze klankbordgroep

Woensdag 14 december is er weer een grote inloopbijeenkomst voor de buurt. We willen de klankbordgroep graag als eerste de resultaten laten zien van de stedenbouwkundige studie die is uitgevoerd. De klankbordgroep wordt uitgenodigd om als eerste een reactie te geven en vragen te stellen.

3. Terugblik afgelopen maanden

In april '22 zijn we voor het eerst bij elkaar gekomen met de klankbordgroep. Vanavond willen we jullie meenemen in wat er allemaal is geanalyseerd en bedacht is. Er is in de afgelopen periode veel werk verzet. Er is één stedenbouwkundige voorkeursvariant uitgekomen. Heel veel prioriteiten die in de vorige klankbordgroep zijn aangegeven kunnen in deze variant worden gerealiseerd. We gaan de informatiepanelen laten zien die we woensdag presenteren aan de buurt en waar we een reactie op gaan vragen.

Ontwerpteam

In mei / juni is het ontwerpteam gestart. Hierin zaten verschillende deskundigen vanuit Midvast en de Gemeente zoals de supervisor, stedenbouwkundige, architect en stadsvisie.

Zij hebben gekeken naar alle beschikbare input:

- de startnotitie van de gemeente;
- de verslagen van de buurtbijeenkomst en de klankbordgroep met het advies van de buurt.

Dit leidde begin juli tot een ruimtelijke variant waarmee veel stedenbouwkundige uitgangspunten konden worden ingevuld. Midvast heeft dit daarna verder onderzocht op haalbaarheidsaspecten zoals:

- Hoeveel woningen kunnen erin?
- Hoe kunnen de verschillende woningtypen worden gesitueerd?
- Waar komen de ontsluitingen (ingangen, liften en gangen) erin zodat mensen van de Westzijde naar hun woning kunnen komen?
- Hoe zorgen we voor voldoende goede parkeerplekken? Dat was een ingewikkelde puzzel, want we wilden geen parkeerplaatsen buiten het gebouw.
- Wordt het project economisch haalbaar? Daarbij hebben we naar de stichtingskosten gekeken. Dat zijn niet alleen de bouwkosten, maar alle kosten die gemaakt moeten worden om het project te realiseren. Ook bijvoorbeeld de planologische kosten en onderzoekskosten.

Plan gepresenteerd bij gemeente

In oktober heeft Midvast de resultaten van de stedenbouwkundige studie laten zien bij de gemeente. De resultaten zijn besproken met verschillende afdelingen om te weten hoe zij vanuit hun vakgebied aankijken tegen het plan.

Vanuit de gemeente is vooral gekeken wat Midvast geeft gedaan met de input die is meegegeven uit de buurt en uit de startnotitie die door de raad is vastgesteld. De Gemeente concludeerde daarop dat veel wensen op het gebied van cultuurhistorie, groen, parkeren etc. konden worden ingevuld.

4. Het stedenbouwkundig voorkeursmodel



Voorkeursvariant 1

- Restauratie en herstel van de cultuurhistorische gevels aan de Westzijde.
- Het huidige parkeerterrein wordt een klein openbaar toegankelijk park met de grote boom.
- Aan de Zaan komt een appartementengebouw van 7 en 9 bouwlagen.



Variant 2

- Aan de Zaan wordt het gebouw groter en lager (6 bouwlagen).
- De boom en het openbare parkje aan de Zaan verdwijnen.



Variant 3

- Aan de Zaan wordt het gebouw 6 bouwlagen
- De cultuurhistorische gevels aan de Westzijde worden gesloopt.
- Aan de Westzijde komt nieuwbouw van 6 bouwlagen.

Volume noodzakelijk om het project haalbaar te maken

Om op deze ingewikkelde locatie het gevraagde woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen te maken is een bepaald minimum aan volume nodig. Anders lukt het niet om een financieel haalbaar project te maken.

In de startnotitie van de gemeente stond maximale hoogte 7 verdiepingen. Verder heeft de buurt heeft taangegeven maximaal 6 verdiepingen te willen.

- We hebben daarom ook stedenbouwkundige alternatieven met maximaal 6 verdiepingen bekeken. Maximaal 6 woonlagen aan de Zaan heeft echter wel consequenties. Want wat aan de bovenkant aan woonvolume weggaat, moet op een andere plek wel terugkomen.
- Dat kan enerzijds óf door het benodigde woonvolume op de plek van het parkje met de monumentale boom te plaatsen (Variant 2) óf door het benodigde woonvolume langs de Westzijde neer te zetten (Variant 3).
- Kiezen we voor variant 2 dan betekent dit dat er géén parkje langs het water komt en de monumentale boom moet worden gekapt. Echter: gemeente, supervisor en buurtbewoners hebben aangegeven het beleven van het water belangrijk te vinden. Anders dan in Amsterdam zijn hier geen straten langs het water. Dat wil de gemeente versterken voor bewoners en bezoekers. Daarom vinden ze het heel belangrijk dat hier iets van een groen parkje komt. Dat lukt niet als hier de resterende nieuwbouw komt.
- Kiezen we voor variant 3 dan moet de cultuurhistorische bebouwing langs de Westzijde worden gesloopt om plaats te maken voor een hogere nieuwbouw. Echter: gemeente, erfgoedverenigingen en buurtbewoners vinden het heel belangrijk dat de cultuurhistorische waarde van de bestaande bouw behouden blijft. Dat lukt niet door hier de de woningen te slopen om zo ruimte te creëren voor de (hogere) nieuwbouw die nodig is om voldoende woningen te kunnen bouwen.

Het gaat hier ook om een afweging van belangen: die van omwonenden aan de kant van Westzijde, van de mensen die in de Boeg wonen, van behoud erfgoed, van de gemeente en van Midvast.

Aan de Zaan wordt het gebouw hoger dan 6 lagen

Er is geprobeerd om heel veel wensen vanuit de buurt, Midvast en gemeente in één plan te gieten. Maar het lukt gewoon niet om alle wensen op deze plek te realiseren. Ergens moet er gekozen worden. Het is niet zo dat alle wensen op elkaar kunnen worden gestapeld en dat het dan past en ook nog betaalbaar is. Dit zijn de resultaten van de studie. Tezamen met supervisor en stedenbouwkundige hebben we gekeken naar de ruimtelijke consequenties van een bebouwing die hoger is dan 6 of 7 lagen. Door vanuit verschillende plekken in het ruimtelijke model (zoals de straat Westzijde, het Hazenpad, de sluis en de overkant van de Zaan) tegen de hogere bouwmassa's aan te kijken. En die uitkomsten bevielen de ruimtelijke deskundigen bij nader inzien toch goed. Ook omdat de hoogbouw aan de zijkanten geflankeerd wordt door lagere bebouwing van 3 en 4 lagen wat weer aansluiting vindt op de omringende bestaande bebouwing.

Een model is nog geen ontwerp

De schetsen die gepresenteerd worden zijn alleen nog maar een model waarin de volumes van de gebouwen zijn te zien. Het ziet er nu dus uit als blokkendozen. De ambitie is om zeker geen blokkendozen te bouwen. In de volgende fase gaat de architect starten met het ontwerp van de gevels.

Vragen van buurtbewoners

- Is aan de Westzijde het silhouet van het blok erachter zichtbaar?
Antwoord van Midvast: *De zichtlijnen zijn zo gekozen dat dat zich op een goede manier tot elkaar verhoudt. Er zijn bij de ontwerpssessies een paar posities in beeld gebracht. Je zag niet dat daar een groot blok bovenuit stak.*
 - **Reactie van buurtbewoner:** Ik woon op het Hazenpad en kan de nieuwbouw straks wel zien.
Antwoord van Midvast: *Daar zie je het pand inderdaad wel.*
- Zijn er grenzen aan de bouwhoogte? Zegt de gemeente bijvoorbeeld niet meer dan 10 lagen? Een jaar of 30 geleden was er een plan dat wanneer aan de ene oever hoog werd gebouwd er aan de andere oever niet hoog mag worden gebouwd. Dit is daar in strijd mee. Je krijgt nu op het smalste stuk van de Zaan aan twee kanten hoogbouw.
Antwoord van Midvast: *De stedenbouwkundige en de supervisor hebben bij het overleg gezeten en geconstateerd dat, zoals we er nu mee omgaan, de volumes goed kunnen in het stadscentrum. Dat verhoudt zich prima met de naastgelegen bestaande bouw. Er wordt niet één groot monoliet gebouw neergezet. Het is goed opgebouwd ten opzichte van de omgeving en voegt ook hele nieuwe kwaliteiten aan de plek toe die er nu nog niet zijn, zoals het parkje.*
- Jullie nemen niet de architectuur van de overkant als voorbeeld?
Antwoord van Midvast: *Nee, het idee is om meer in de historische bouwstijl te ontwerpen.*
- Is de 7 woonlagen vergelijkbaar aan wat er aan de overkant staat?
Antwoord van Midvast: *Klopt. De nieuwbouw aan de Zaan wordt niet één groot blok, maar bestaat uit verschillende delen met eigen karakter. Hierdoor komt het niet over als één grote massa. In de nieuwbouw aan de Zaan komen aan beide kanten woningen. Aan de buitenkant komt geen galerij. Het was één van de wensen van de buurt dat er geen galerijen langs de Zaan komen. De woningen krijgen de entree via een gang in het midden van het gebouw.*
- Als het zo'n groot ding wordt, dan is de materiaalkeuze en de kleuren wel heel belangrijk.
Antwoord van Midvast: *Zeker, dat is de stap die we hierna gaan krijgen. Dan gaat het over de architectuur. Daar hebben we nu nog niet naar gekeken. We werken van grof naar fijn. Hoe groot en hoe groen.*
Reactie van gemeente: *We zijn nu bezig met de verkenning en werken toe naar een Ruimtelijk programma van eisen. Dat is een pakket met randvoorwaarden die we bij de ontwikkelaar neerleggen voor de ontwerpfase. Daar komen architectuur, kleurgebruik en detaillering aan de orde.*
- Is er wel al een architect gekozen?
Antwoord van Midvast: *We hebben nu een architect die de ruimtestudies maakt en we gaan nog bekijken of we met deze architect verder gaan of dat we op zoek gaan naar een ander voor de ontwerpfase.*

5. De voordelen van het voorkeursmodel

Door een hoog en compact gebouw ontstaat er ruimte voor de andere wensen uit de buurt en van de gemeente:

- Aan de Westzijde worden de oude gevels hersteld. De uitbouwen op begane grond aan Westzijde gaan weg. Ook de verspringingen in de gevel komen terug. Die horen bij de cultuurhistorische uitstraling.
- Een openbaar toegankelijk parkje met de monumentale boom op een plek met nu alleen maar steen en auto's. Er is nog geen ontwerp maar het idee is om in het groen wandelpaden aan te leggen. Er komen één of twee horecagegelegenheden met een terras waar je kan genieten van het uitzicht over de Zaan.
- Pleisterplaats voor bootjes
- Er komen twee doorkijken vanaf de Westzijde naar de Zaan.
- Parkeren komt onder het gebouw. Voor bewoners komt er een overdekte parkeergarage. Op een deel van het dak van de parkeergarage komt een daktuin. De entree van de garage is via een nieuw te maken poort in het gebouw Westzijde 36.
- Tussen de nieuwbouw en het kleine monumentale Luchthuisje blijft ruimte. Zodat je vanaf de kant van de Zaan altijd het huisje apart blijft zien.
- De poort met de ingang van de parkeergarage krijgt een doorkijk naar de Zaan zodat je ook daar contact met de Zaan krijgt vanaf de Westzijde.

Vraag van buurtbewoner:

- Hoe wordt voorkomen dat het geen hangplek wordt?

Antwoord van Midvast: *Eén van de dingen die we willen gaan doen is een alzijdig gebouw maken. Dus aan alle kanten heb je deuren en ramen. Hierdoor ontstaat er sociaal toezicht en voorkom je dat het een plek is waar je niet wordt gezien. Wanneer er wordt gewoond wordt, is het beter verlicht.*

6. Woningbouwprogramma

In de nieuwbouw komen in totaal ongeveer 98 eenheden: woningen, maar ook de winkels aan de Westzijde. De verdeling is: 74 koopwoningen, 7 bedrijfsruimtes en 17 te renoveren woningen boven de winkels aan de Westzijde. De aantallen liggen nog niet 100% vast.

Vier verschillende woningtypen

We willen een mix van doelgroepen in het project. Daarom komen er verschillende soorten woonmilieus creëren:

- Wonen aan de Westzijde voor starters die een beetje reuring prettig vinden.
- Stadswoningen aan een hofje met drie etages voor gezinnen.
- Woningen met uitzicht, interessante woningen voor doorstromers. Mensen die een gezinswoning achterlaten en hier in een gelijkvloers appartement met lift gaan wonen. Hier willen we een goed alternatief bieden voor senioren, zodat hun oude woning beschikbaar komt voor gezinnen. Daar is in Zaanstad behoefte aan.
- Woningen aan het water.

Vragen van buurtbewoners

- In elk project moeten toch sociale huurwoningen komen?

Antwoord van Midvast: *Dit is het tweede punt waarop Midvast wil afwijken ten opzichte van de uitgangspunten in de startnotitie van de gemeente. Met alle eisen die er zijn voor dit project wordt het onbetaalbaar om hier sociale huur te realiseren. Het*

is een heel ingewikkelde binnenstedelijke locatie. De voorkeur is om huurwoningen in het middensegment te realiseren aan de Westzijde.

- Hoe duur worden de woningen?

Antwoord van Midvast: *De woningen komen in het hogere segment.*

- **Reactie van buurtbewoner:** Dat is jammer. Ook voor de doorstroming. Dit kunnen veel mensen dus niet betalen.

7. Parkeren

Er komen ongeveer 60 parkeerplaatsen in het plan. In een overdekte parkeergarage van twee lagen. Voor de verschillende typen woningen gelden andere parkeernormen:

- Bewoners van de huurwoningen aan de Westzijde krijgen geen parkeerplaats.
- De koopwoningen krijgen wel een parkeerplaats in de garage.

Parkeren wordt dus op eigen terrein opgelost en de bewoners krijgen dus ook geen parkeervergunning voor op straat.

Dit plan betekent ook dat bezoekers aan de Westzijde die nu nog hun auto op het parkeerterrein neerzetten, dat straks niet meer kunnen doen. Die parkeerplaatsen verdwijnen.

8. Cultuurhistorische gevels Westzijde

Van origine waren de panden aan de Westzijde woonhuizen. Pas later zijn er winkels in gekomen. De Westzijde is nu een kernwinkelstraat en de gemeente wil het kernwinkelgebied op deze plek juist versterken. Daarom willen we er winkels en horeca in.

- Er worden kleinschalige winkelruimtes gemaakt.
- Er komen twee doorgangen: parkeergarage en de entree van de woningen
- We willen in ieder geval het wonen boven de winkels terugbrengen. Daar is veel behoefte aan.

Drie panden hebben een wat minder uitsproken uitstraling. En omdat hier mogelijk doorgangen moeten komen kunnen we nu nog niet uitsluiten dat deze ook echt behouden kunnen worden. Maar dat weten we nu nog niet. Als we de doorgangen gaan maken, dan kan het zo zijn dat deze panden toch niet behouden kunnen worden. Maar dat weten we nu nog niet. Mocht het niet lukken, dan willen we hier monumentale nieuwbouw voor terug laten komen.

Vragen van buurtbewoners:

- Bij monumentale herbouw, wordt dan het pand afgebroken en met dezelfde materialen weer nieuw opgebouwd?

Antwoord van Midvast: *Circulair bedoelt u? Daar hebben we nu nog niet echt over nagedacht. We willen in ieder geval iets creëren dat bijdraagt aan de uitstraling van de Westzijde.*

- Als je echt nieuw gaat bouwen, dan worden vloerhoogtes en dergelijke heel erg veranderd. Dus als je dat doet, dan krijg je hoogteverschillen en raak je de monumentale uitstraling kwijt.

Antwoord van Midvast: *Als je het beperkt tot drie panden, dan is die verstoring beperkt in de hele rij van bebouwing.*

- Westzijde 36 is toch ook een oud pand? Dat ook nog eens naar voren staat. Het lijkt me erg onhandig om daar een doorgang voor auto's te maken. Schuif één pand op naar nummer 34 of 32.

Antwoord van Midvast: *In het plan hangt alles met elkaar samen. Wanneer je dit verandert, dan gaat alles verschuiven en kunnen we minder parkeerruimte realiseren. Dan komen we daar tekort.*

- o **Reactie van buurtbewoner:** 36 bestaat aan de achterkant uit twee panden met prachtige houten gevels. Aan de voorkant is het één pand geworden.

- De panden worden weer in oude luister teruggebracht? Of kan de onderkant een hele andere uitstraling krijgen dan wat er nu boven zit?

Antwoord van Midvast: *Van oorsprong zijn het woningen geweest. We moeten er nog op gaan studeren hoe we er aantrekkelijke winkelpuien van maken.*

- Bij de voorgevels aan de Westzijde staan nu groene tuintjes ingetekend. Komen daar tuintjes bij de winkels?

Antwoord van Midvast: *De tekening is op dit punt achterhaald. We weten nu dat we geen voortuinen kunnen creëren omdat we hier iets met winkels moeten gaan doen.*

- Kan je op de begane grond Westzijde geen woningen maken? Er is veel winkelleegstand.

Antwoord van Midvast: *Belangrijk om de loop in het gebied te houden. Anders missen de winkel verderop op de Westzijde de aansluiting. Het gaat niet alleen om winkels, maar ook om horeca of misschien wel een makelaarskantoor. We willen hier nog een beetje flexibiliteit houden voor de invulling.*

9. Duurzaamheid

Uiteraard wordt de nieuwbouw aardgasloos en bijna energieneutraal. De bestaande bouw krijgt minimaal energielabel A.

Stikstof

We hebben een tijdje geleden onderzoeken laten verrichten. Daaruit bleek dat er geen overschrijding was van de stikstofuitstoot op Natura 2000 gebieden. Er is nu een aangescherpte stikstofwet per 1 juli 2021. Sindsdien is er discussie over de manier van berekenen onder de experts. Nu weten we het dus nog niet precies. De kans dat we hier problemen mee krijgen is niet zo heel groot, omdat we midden in de stad zitten. Maar op dit vlak moeten we opnieuw onderzoek gaan doen.

Groene gevels

We willen graag iets met groen in de gevels gaan doen. We willen een wat meer natuurlijke uitstraling creëren aan de kant van het parkje. En het helpt ook om de opwarming van het gebouw door de zon te voorkomen. De bladeren houden de zon tegen, waardoor de warmte minder in de bakstenen trekt. Het parkje blijft dan wat koeler omdat het gebouw minder warmte afgeeft, maar we moeten ook kijken naar de architectuur en andere gebouwaspecten en dus weten we nu ook nog niet wat er wel of niet realistisch is.

Vragen van buurtbewoners:

- Gaat de aanvoer van materiaal via het water?
Antwoord van Midvast: *Hoe we de bouwlogistiek gaan doen, bekijken we pas later in het proces. Het kan zeker bijdragen aan het beperken van de stikstofuitstoot tijdens de bouw. Maar we moeten nog onderzoeken wat er kan.*
- Gaan jullie regenwater opvangen om de wc door te spoelen?
Antwoord van Midvast: *Misschien wel, maar dat is ook pas in de volgende fase dat we hierover gaan nadenken.*

10. Bezonningsstudie

De schaduw van de nieuwbouw raakt van het najaar tot en met het voorjaar het appartementengebouw de Boeg vanaf ca. 17.00 uur. Dat betreft vooral de appartementen aan de zuidkant. We realiseren ons vanuit Midvast dat door hoger te bouwen dan 6 lagen we meer schaduw bij de Boeg veroorzaken. Maar daarmee kunnen we wel de boom en de cultuurhistorische gevels aan de Westzijde behouden.

Reacties van buurtbewoners:

Het is niet meer dan logisch dat de boom behouden blijft. In hoeverre gaat de boom gekwetst worden van de sloop- en bouwactiviteiten?

Antwoord van Midvast: Dat is een punt van aandacht. Platanen zijn goed tegen dergelijke omstandigheden bestand en je kunt vooraf maatregelen treffen. We hebben er al een bomenexpert bij gehaald. We willen de boom nu al gaan voorbereiden op de werkzaamheden die naar verwachting over 1,5 à 2 jaar gaan plaatsvinden zodat de boom minder kwetsbaar wordt.

We hebben voor de zekerheid ook een fall-back scenario voor het geval het toch mis gaat met de boom. We hebben al een andere boom gevonden die we kunnen verplaatsen. Dit is een grote boom die alleen kortere takken heeft. Deze is al voorbereid op verplaatsing. We gaan er uiteraard alles aan doen om de boom te behouden.

○ Reactie van buurtbewoner:

Ik adviseer contact op te nemen met de bomenstichting voor kennis en advies.

Antwoord van Midvast: *Dit zullen we meenemen we mee om deze zo nodig in verbinding te brengen met onze bomenexpert. Het is niet zo dat we hier zomaar wat kunnen doen met een bomenadviseur. Bovendien kijkt de gemeente ook mee.*

11. Reacties vanuit de klankbordgroep

- Prachtig plan
- Jullie hebben geweldig je best gedaan. Dit had ik niet verwacht. Heel fijn dat de Westzijde behouden blijft. Daar hebben jullie een groot punt bereikt. En dat er dan verdiepingen bovenop moeten komen, dan begrijp ik wel. Er moet wat komen.
- Ik krijg wel een flat tegenover me te staan en schaduw in mijn huis. Het ziet er prachtig uit, maar dit is wel een nadeel.
- Er moet met zorg gekozen worden hoe het er allemaal uit gaat zien.

Antwoord van Midvast: *Dat zullen we zeker doen!*

- Is er niet een mogelijkheid om nog wat van het gebouw af te halen?

Antwoord van Midvast: *Je moet een redelijk volume hebben om alle kosten terug te verdienen. Zeker in de huidige marktomstandigheden is dit project moeilijk haalbaar te maken.*

- Knap gedaan. Het volume is meer dan gewenst. Maar ik begrijp waar het vandaan komt. Als ik naar de schaduwstudie kijk, dan hebben wij in het naastgelegen gebouw (Het complex het Luchthuis) geen zon meer.

Antwoord van Midvast: *Er ontstaat geen schaduw op dat complex.*

- De rooilijn is die hetzelfde als dat ie was?

Antwoord van Midvast: *We willen met de rooilijn pal op de oever gaan zitten. Zodat het gebouw in het water komt te staan. Hij komt op dezelfde lijn te liggen als het huidige gebouw. We hebben geprobeerd de ruimte tussen de Zaan en Westzijde zo efficiënt mogelijk te benutten. Daarom hebben we een relatief dik gebouw gemaakt. Zodat we aan twee kanten woningen kwijt kunnen.*

- De woningen krijgen dus maar één buitengevel?

Antwoord van Midvast: *Behalve als je op de hoeken zit, dan heb je er twee. Het zijn geen doorzon-appartementen. Dit is waar we het mee moeten doen. Het gebouw moet in zijn uitstraling veel kwaliteit krijgen. Er komen wel balkons. In de volgende fase zullen we in het ontwerp gaan uitwerken hoe die eruit moeten komen te zien.*

- Ik vind het veel te hoog. Ik begrijp dat het volume gehaald moet worden. Die hoogte is jammer.
- Ik vind het dure woningen.