



Participatierapport Westzijde 24 – 36

Van nota van uitgangspunten tot het vaststellen van het
Ruimtelijk Programma van Eisen

3 september 2025



1. Aanleiding

Sinds 2018 is Midvast eigenaar van de locatie Westzijde 24 – 36. De intentie is om hier 100 woningen en 4 bedrijfsruimten te realiseren. Het plan bestaat verder uit de volgende onderdelen:

- In oude luister herstellen van de cultuur-historische bebouwing aan de Westzijde;.
- Nieubouw langs de Zaan;
- Transformatie van het huidige parkeerterrein tot een openbaar toegankelijk park met behoud van de monumentale boom. De stad krijgt zo een nieuwe verbinding met de Zaan.
- Parkeren uit het zicht en inpandig voor bewoners.

Dit participatierapport is de rapportage over de participatie die heeft plaatsgevonden in het kader van het opstellen van het Ruimtelijk Programma van Eisen voor de Westzijde 24-36. In dit rapport beschrijven we hoe de participatie heeft plaatsgevonden, op welke momenten, op welk participatieniveau, welke punten men heeft aangedragen, of die punten wel of niet een plek hebben kunnen krijgen in het plan zoals het nu voorligt, en hoe we hebben teruggekoppeld.

We gaan in op diverse vragen en opmerkingen van de belanghebbenden. De uitkomsten zijn in dit rapport gebundeld en worden in het kader van besluitvorming aangeboden als bijlage bij het Ruimtelijk Programma van Eisen aangeboden aan het college van B&W en voor een zienswijze aan de gemeenteraad.

2. Participatietraject

Op 10 maart 2022 heeft de Raad de startnotitie vastgesteld. Met daarbij een amendement met uitgangspunten voor de participatie. Dit is door Midvast en Gemeente uitgewerkt in een participatieplan (Zie bijlage a). Daarna is van april 2022 tot juni 2025 een participatieproces doorlopen met buurtbewoners en belangenorganisaties.

De stappen zijn:

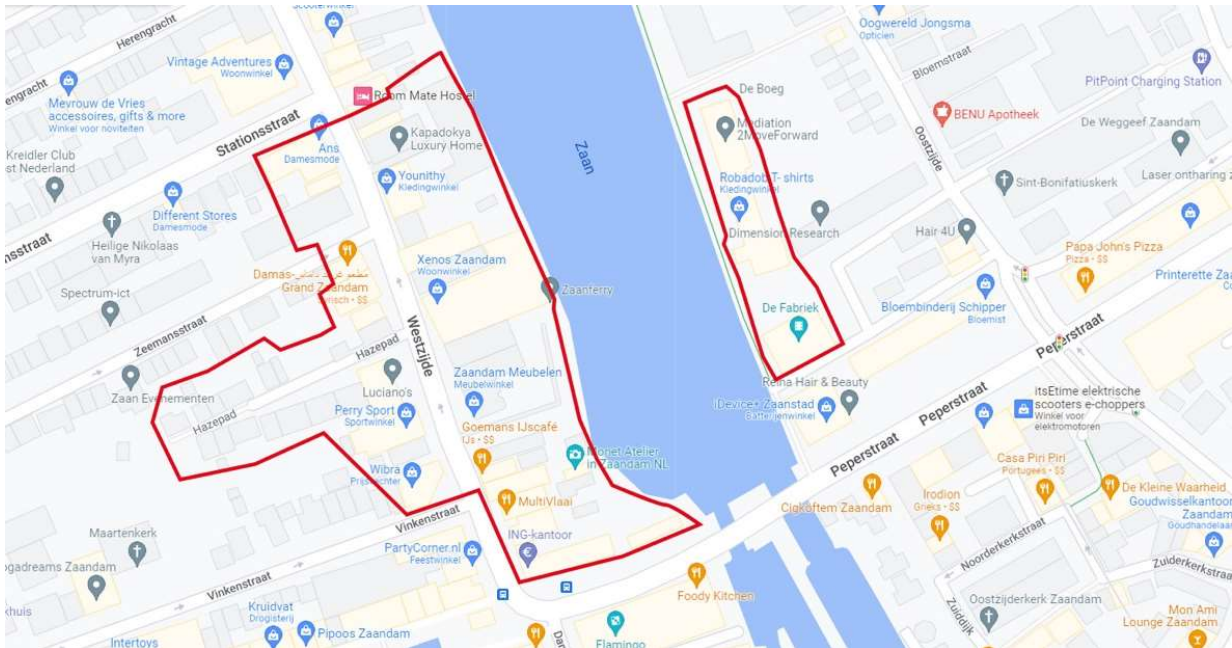
- Stap 1 Inventarisatieronde bij belangenorganisaties
- Stap 2 Voorbereidingen en opzet communicatie-instrumenten
- Stap 3 Inloopavond met introductie van het plan in de buurt
- Stap 4 Klankbordbijeenkomsten
- Stap 5 Ontwerpfase
- Stap 6 Adviesronde buurt door middel van een inloopbijeenkomst
- Stap 7 Participatierapport

Behalve deze stappen is er ook doorlopend overleg geweest met verschillende partijen, zoals te terug te lezen valt in H5 ‘tijdlijn’.

Belanghebbenden

Direct omwonenden

Het participatietraject richtte zich op buurtbewoners aan beide zijden van de Zaan. Het betreft de bewoners van de gemarkeerde gebieden uit onderstaande figuur.



Gebied bewonersparticipatie

Overige belanghebbenden

Dit zijn:

- a. Nabije ondernemers, winkeliers en vastgoedeigenaren, met in het bijzonder:
 - Stadsherstel Amsterdam, eigenaar van het Rijksmonument aan de Westzijde 38 (Calff-huis);
 - Uitgever Ariez, eigenaar van Rijksmonument aan de Westzijde 22;
- b. Erfgoedverenigingen:
 - Vereniging Zaans Erfgoed
 - Historisch Zaandam
- c. Vereniging Groen Zaans
- d. Potentiële nieuwe bewoners van het plan (woningzoekenden)

3. Participatieniveau

De door de gemeenteraad in januari 2022 vastgestelde startnotitie vormde het vertrekpunt voor het haalbaarheidsonderzoek (RPvE). Van hieruit worden al veel eisen en ambities neergelegd. Daar zijn de wensen en belangen van de stakeholders aan toegevoegd.

Het tegelijk realiseren van allerlei ambities en wensen is op zo'n compacte binnenstedelijke locatie als deze echter onmogelijk. We hebben de wensen en belangen uit de omgeving zorgvuldig in kaart gebracht om bij onvermijdelijke keuzes goede afwegingen te kunnen maken.

De participatie vond plaats op de niveaus: informeren, raadplegen en adviseren. In een vroegtijdig stadium is uit een groep betrokken bewoners in een klankbordgroep samengesteld. Met deze bewoners is een lijst van 8 onderdelen opgesteld die zij belangrijk vinden voor het uiteindelijke plan. Deze onderdelen zijn meegenomen in het ontwerpproces. En daarna zijn de uitkomsten zijn teruggekoppeld aan de buurt. Het nu voorgelegde plan voldoet nu aan 7 van de 8 onderdelen.

4. Communicatiemiddelen

Stakeholdergesprekken

Het projectteam heeft met regelmaat contact onderhouden met betrokkenen via diverse overleggen. Met fysiek bezoek, telefonisch contact en digitaal overleg.

Bijeenkomsten

De communicatie met buurtbewoners verliep via klankbord- en inloopbijeenkomsten, die op belangrijke momenten in het projectproces hebben deze plaatsgevonden. Ook zijn de verschillende (erfgoed-)verenigingen steeds uitgenodigd voor bijeenkomsten. De bijeenkomsten werden georganiseerd door Midvast. Daarbij was ook steeds de Gemeente aanwezig.

Website

Voor de buurtcommunicatie is de website westzijde24-36.nl opgezet. Deze is publiekstoegankelijk en dus voor iedereen. De website biedt algemene informatie over het project alsook de voortgang. Hier zijn ook alle presentaties en verslagen uit de bijeenkomsten terug te vinden.

E-mail

Ook is er een e-mailadres aangemaakt info@westzijde24-36.nl, waar mensen altijd met hun vragen en/of opmerkingen terecht kunnen. Deze link staat ook op de website.

Nieuwsbrieven

Buurtbewoners zijn zowel via huis-aan-huis brieven alsook e-mailniewsbrieven uitgenodigd voor de verschillende participatiebijeenkomsten. Ook over belangrijke tussenstappen zijn er brieven gestuurd naar de omwonenden.

5. Tijdlijn

Start van de participatie

Midvast is onder begeleiding van een extern bureau, Doede Jaarsma Communicatie, gestart met de buurtparticipatie.

21 April 2022 - Inloopbijeenkomst

Tijdens de inloopbijeenkomst op 21 april 2022 in het voormalige snookercentrum op de locatie zijn buurtbewoners geïnformeerd over de voorgenomen herontwikkeling, de vastgestelde startnotitie en het participatieproces. De Gemeente was hierbij ook aanwezig om zelf reacties te peilen.

Daarbij zijn buurtbewoners, ondernemers en belangenorganisaties in de gelegenheid gesteld om met eerste reacties en ideeën te komen. De thema's waar bewoners op bevraagd zijn Stedenbouw, Buitenruimte, Voorzieningen en Duurzaamheid. Op panelen konden buurtbewoners en belangenorganisaties 'Post-Its plakken met hun wensen en ideeën.

De diversiteit van de ingebrachte ideeën was heel groot. Daarom zijn in het verslag van deze bijeenkomst bij sommige onderwerpen verschillende varianten benoemd.

Mensen konden zich tijdens de eerste inloopbijeenkomst ook opgeven voor deelname aan klankbordgroepen om verder te praten over de inhoud en de ingebrachte ideeën.

Het verslag van de participatiebijeenkomst van 21 april 2022 is te vinden in bijlage 1.

Mei, juni en december 2022 - klankbordgroepbijeenkomsten

Zo'n 20 mensen hadden zich aangemeld voor de klankbordgroep. De mensen zijn eerst nader geïnformeerd over de diverse uitgangspunten uit het startbesluit. Daarna is zijn de ingebrachte ideeën uit de inloopbijeenkomst besproken. Daaruit heeft de klankbordgroep belangrijke 'onderwerpenlijst' met 8 punten uit gedestilleerd, waar zij ook een prioriteitsvolgorde aan konden geven. Deze is als input meegenomen naar het ontwerpteam van Midvast en de architecten.

In totaal zijn er drie bijeenkomsten geweest.

- 11 mei 2022
- 1 juni 2022 (bijpraat bijeenkomst)
- 12 december 2022 (terugkoppeling)

Het verslag van de bijeenkomsten van de klankbordgroep zijn te vinden in bijlage b.

12 December 2022: Presentatie ontwikkelingsrichting Midvast en 'Voorkeursvariant'

Tijdens deze inloopbijeenkomst hebben de buurtbewoners terugkoppeling gekregen op de ideeën, het proces met de klankbordgroep en de daaruit voorgenomen ontwikkelingsrichting van Midvast.

Deze presentatie bestond uit drie delen:

- a. Een overzicht van de geïnventariseerde wensen van de diverse belanghebbende partijen: buurtbewoners, erfgoedverenigingen, Gemeente en Midvast.
- b. Een toelichting op hoe de wensen van de buurtbewoners wel of niet in het plan zijn meegenomen.
- c. Een toelichting op de belangrijkste afwegingen die Midvast gemaakt heeft. In het bijzonder daar waar belangen en wensen van partijen niet gelijk zijn.

Dit laatste betrof in het bijzonder de bouwhoogte. Enerzijds vragen buurtbewoners om behoud van uitzicht en avondzon en daarmee om een maximale hoogte van 6 bouwlagen. Het voorgestelde plan voorziet in een variatie in hoogten van 5 tot 9 bouwlagen.

Midvast presenteerde verder ook drie verschillende stedenbouwkundige varianten (1-2-3) waarbij Midvast ook één voorkeursvariant toonde. Dit was de enige variant (1) waarbij én de cultuurhistorische bebouwing aan de Westzijde (met o.a. het pand waar Albert Heijn begonnen is) én het parkje met de monumentale plataan aan de Zaan behouden konden blijven.

Stedenbouwkundig onderzoek

WESTZIJDE 24-36.NL
ZAANDAM

Er zijn drie stedenbouwkundige varianten onderzocht. Daaruit komt één voorkeursvariant naar voren. Twee andere varianten vallen af vanwege de grote impact op de omgeving.



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.

De drie stedenbouwkundige ontwikkelingsrichtingen (1-2-3).

Daarop zijn buurtbewoners in de gelegenheid gesteld om met een score formulier met cijfers een waardering invullen voor de voorkeursvariant op de – in het bijzonder maar niet alleen – de door de klankbordgroep aangereikte 8 aandachtspunten.

Het plan kreeg op 7 van deze 8 onderdelen (score 1 – 5) een voldoende. Alleen het thema ‘volume’ scoort onvoldoende. Dit is volledig terug te voeren op het hoogteaccent van 9 lagen waar een deel van de mensen ontevreden over is. Vooral onder de bewoners van het woningbouwcomplexen De Boeg en het Luchthuis zijn van mening dat de bouwhoogte van 9 verdiepingen te hoog is.

Beoordeling van de voorkeursvariant

Onderwerp	Cijfer
1. Volume van het gebouw. (1,6)	★ ★ ☆ ☆ ☆
2. Het openbare parkje aan de Zaan met de plataan (3,3)	★ ★ ★ ☆ ☆
3. Groene ruimte om het monumentale luchthuisje aan de Zaan (3,9)	★ ★ ★ ★ ☆
4. Doorkijken vanaf Westzijde naar Zaan (3,1)	★ ★ ★ ☆ ☆
5. Wonen voor verschillende doelgroepen (3,2)	★ ★ ★ ☆ ☆
6. Oplossing voor parkeren (2,9)	★ ★ ★ ☆ ☆
7. Behoud cultuurhistorische gevels Westzijde (4,6)	★ ★ ★ ★ ★
8. Winkels en horeca aan Westzijde (3,8)	★ ★ ★ ★ ☆

Links de aandachtspunten (1-8) en met rechts de beoordeling (sterren) uit de buurt.

Het verslag van de participatiebijeenkomst van 12 december 2022 is te vinden in bijlage b.

Na publicatie van de uitslag heeft een deel van de omwonenden zich verenigd in bewonerscollectief De Boeg / Luchthuis. Zij verzetten zich tegen deze bouwhoogte. Voor hen prevaleert (een lagere bouwhoogte) ook bóven het parkje (inclusief behoud van de boom) of behoud van de oude gevels (inclusief bouwhoogte) langs de Westzijde.

Woonwensen enquête onder Zaanse woningzoekers in 2024

In juli/augustus 2024 heeft Midvast nog een woonwensenonderzoek uitgevoerd onder woningzoekenden in Zaanstad. Het doel was om ook de mening van woningzoekers over deze locatie te weten en welke behoeften zij hadden aan type woonruimte. 399 Mensen hebben de enquête ingevuld omdat ze enthousiast zijn over nieuwbouw op de locatie. Dit zijn enkele resultaten:

Wat spreekt je aan, aan de locatie?	Aantal (meerdere antwoorden mogelijk)
De ligging aan het water	399
De ligging in de historische binnenstad	198
De winkels in de buurt	227
De horeca in de buurt	144
Het treinstation op fietsafstand	196

Wat spreekt je aan in het plan?	Aantal (meerdere antwoorden mogelijk)
De nieuwe woningen	342
De winkels en bedrijfsruimten	88
Het behoud van de oude gevels	191
Het behoud van de monumentale boom	318
De transformatie van het parkeerterrein naar een stadsparkje aan het water	172
Een nieuw terrasje aan het water	196
Een terrasje aan de straat	53

De volledige resultaten van de enquête zijn te vinden in bijlage 4.

Eindpresentatie Ruimtelijk Programma van Eisen op 25 juni 2025

Ongeveer 2,5 jaar na de laatste keer heeft Midvast een derde en laatste participatiebijeenkomst georganiseerd over het plan voor Westzijde 24 – 36. Dit keer aan de overkant van de Zaan in Filmtheater en Café De Fabriek, recht tegenover het project.

Het doel was om nog een keer een laatste terugkoppeling te geven van het plan en het daaruit volgende Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) dat Midvast in procedure wil brengen bij de Gemeente.

Van veel buurtbewoners kwamen positieve reacties binnen. Sommige jonge buurtbewoners zagen zich hier over enkele jaren wel wonen. De exploitant van de Fabriek bleek overigens ook redelijk positief over het plan. Mede omdat er 100 huishoudens in de buurt bijkomen. Alleen de bewoners van De Boeg en het Luchthuis bleven negatief over de bouwhoogte. Zij zijn van mening dat er niet naar hun mening die tijdens de participatie is geuit niet is geluisterd.

Gesprekken met belangenverenigingen doorlopend tijdens het proces

Gedurende het ontwerpproces zijn de erfgoedverenigingen Historisch Zaandam en Zaans Erfgoed geïnformeerd over de ontwikkelingsrichting en ook geadviseerd. Het behoud van de (meeste) historische gevels, het behoud van de monumentale boom, het transformeren van de parkeerplaats tot een groene glop, de geboden parkeeroplossing en het vrij houden van het luchthuis spreekt de erfgoedverenigingen aan. Om deze redenen zien zij geen bezwaar tegen het hoogte accent van 9 lagen.

De erfgoedverenigingen beoordelen het geheel als een mooi plan en zij zijn benieuwd naar de architectonische uitwerking. Als kritische kanttekening stellen ze hierbij wél dat zij minder gelukkig zijn met het terugbrengen van de jaren '50 'AH Supermart'-gevel op Westzijde 28 en 30. Liever zagen zij deze teruggebracht naar de staat vóórdat Albert Heijn deze uitbouw plaatste.

Verder is voor de onderhoudsaanpak aan de monumentale boom de vereniging Zaans Groen geïnformeerd. De eerste werkzaamheden aan de boom hebben inmiddels plaatsgevonden. Uiteraard vindt er passend overleg plaats met de aanrenzende burens Westzijde 22 (Ariez) en Westzijde 38 (Calff-huis).

6. Resultaten Participatietraject (overwegingen, genomen besluiten)

Wij hebben het participatieproces en de gesprekken met buurtbewoners als waardevol ervaren. We waarderen de aanwezigheid van de mensen en de informatie die zij ons gegeven hebben. Wij hebben een proces gevoerd waarbij buurtbewoners via een klankbordgroep bijeenkomst (medio '22) al in een vroegtijdig stadium hun belangen en wensen hebben aangegeven. In de terugkoppelingen (eind '22 en medio '25) hebben we gegeven wat we wel of niet hebben overgenomen en waarom.

Uitkomst

We hebben uiteindelijk veel positieve reacties ontvangen op het plan. Men is overwegend blij met de vernieuwing, met de komst van woningen, het behoud van cultuurhistorie en het creëren van een parkje. Daarnaast zijn er echter ook zeker veel pittige negatieve reacties op het hoogteaccent van 9 lagen.

Midvast heeft in overleg met stedenbouwkundigen naar een zorgvuldige inpassing van het bouwvolume gezocht. Er is een minimaal bouwvolumen nodig om het plan ook haalbaar te kunnen maken. Daar is lang naar gezocht en daarbij telt elke vierkante meter. Dit kon niet gevonden worden ter plaatse van de cultuurhistorische bebouwing die anders gesloopt zou moeten worden of ter plaatse van het huidige parkeerterrein wat een parkje met een verbinding met de Zaan onmogelijk zou maken. Dit kon (dus niet vanuit 'de lengte of de diepte' en) dus enkel gevonden worden met plaatselijk wat extra hoogte.

Verder zien we dat mensen al wel reageren op de saaie 'architectuur'. De getoonde beelden zijn inderdaad vrij saai want ze betreffen enkel uitgangspunten voor architectuur. De uitwerking zal nog volgen en zal zeker meer variatie bevatten.

1. Bouwhoogte en volume

Belangrijkste reacties in participatie:

- Veel zorgen over de hoogte van 9 bouwlagen, vooral van bewoners van De Boeg
- Bewoners van de Boeg en Het Luchthuis voelen zich op dit onderwerp niet gehoord
- Verzoek om bouwhoogte te beperken tot 6 á 7 bouwlagen
- Bezorgdheid over verlies van zonlicht, privacy, uitzicht.
- Onbegrip over de keuze om juist op het smalste stuk aan de Zaan de meeste hoogte toe te voegen;

Uitwerking in het plan:

Na uitgebreid onderzoek is gebleken dat het verlagen van het bouwvolume niet haalbaar is binnen de financiële kaders en programmadoelen van het project. Wel bevat het plan een gelaagdheid in de bouwhoogte, variërend van 5 tot 9 bouwlagen. Deze gelaagdheid en verspringing qua hoogte in het gebouw, zorgt voor een minder massief beeld dan bij een algehele bouwhoogte van 7 lagen. Elke vierkante meter is nodig voor de haalbaarheid en om de cultuurhistorische bebouwing te kunnen behouden én het parkje te kunnen realiseren.

Verlaging zónder impact op deze pijlers is onmogelijk. De impact op bezonning op de woningen is beperkt. Uit de schaduwstudie blijkt dit dat het verschil tussen maximale bebouwingshoogte hoogte van 9 lagen en die van 7 lagen (startnotitie) vrij beperkt is en dat dit vooral betrekking heeft op het voor- en najaar.

2. Openbaar parkje aan de Zaan met de Plataan

Belangrijkste reacties in participatie:

- bewoners zijn positief over het parkje en waarderen de vergroening
- mensen willen de monumentale plataan graag behouden
- Westzijde 22 is ook positief mits de toegankelijkheid tot de eigen parkeerplekken behouden blijft.

Uitwerking in het plan:

Het parkje blijft onderdeel van het plan en vormt een groene verbinding met de Zaan. De monumentale boom wordt behouden en is leidend geweest bij het bepalen van de inrichting van

het plan voor het gebouw. Hierbij is uiteraard ook rekening gehouden met de wortels en hoeveel ruimte er om de boom heen moet blijven om hem op een juiste manier te kunnen laten doorgroeien. Hiervoor is uitgebreid onderzoek verricht door Pius Floris Boomverzorging en Boomadvies.

3. Groene ruimte om het monumentale luchthuisje aan de Zaan (Westzijde 38)

Belangrijkste reacties in participatie:

- Behoud van ruimte rond het Luchthuis wordt gewaardeerd
- Bezorgdheid dat bebouwing te dicht op Luchthuis komt

Uitwerking in het plan:

Het luchthuisje wordt vrijgehouden van bebouwing. De ruimte eromheen blijft groen.

4. Doorkijken vanaf Westzijde naar de Zaan

Belangrijkste reacties in participatie:

- Wens om doorkijken en verbinding met de Zaan te behouden of verbeteren
- Zorg dat nieuwe bebouwing dit niet volledig afsluit

Uitwerking in het plan:

Deze wens van de omgeving krijgt een plek in het plan, doordat het parkje aan de Zaan voor een publiek toegankelijke ruimte met zicht op het water zorgt. Het wordt dus een plek waar veel mensen gebruik van kunnen maken en die uitnodigt tot verblijven aan de Zaan en een open gevoel vanaf de Westzijde-kant richting Zaan.

5. Woningen voor verschillende doelgroepen

Belangrijkste reacties in participatie:

- Wens voor meer betaalbare koopwoningen en middeldure huur
- Aandacht gevraagd voor werkende starters en senioren
- Voorkeur voor 'gewone' woningen, minder nadruk op sociale huur

Uitwerking in het plan:

Het plan omvat 100 woningen, waarvan 26 sociale huurwoningen en 4 betaalbare huurwoningen. Door meer te sturen op koopwoningen in het marktdeel (70 %) is er een grotere verscheidenheid aan grootte in woningen ontstaan. Gelijkvloerse appartementen voor senioren en doorstromers en starters aan de Westzijde.

6. Oplossing voor parkeren

Belangrijkste reacties in participatie:

- Zorg over parkeerdruk in de omgeving
- Bezorgdheid bij vervallen van parkeerplaatsen

Uitwerking in het plan:

Het parkeerveld verdwijnt. Voor een deel van de nieuwe bewoners komt een inpandige parkeergarage met 57 plekken. Voor een ander deel van de nieuwe bewoners geldt dat zij geen recht krijgen op een parkeervergunning. De verwachting is ook dat niet iedereen (zoals starters op de woningmarkt) een auto nodig heeft.

Bezoekers zullen moeten uitwijken naar de parkeergelegenheden rondom de binnenstad. En omdat het parkeerterrein verdwijnt wordt de auto minder dominant in het straatbeeld.

7. Behoud cultuurhistorische gevels Westzijde

Belangrijkste reacties in participatie:

- Positieve reacties op behoud van oude gevelwand aan de Westzijde
- Wel kritiek op de grote massa (de nieuwbouw) daarachter, die als ‘kolos’ wordt ervaren;

Uitwerking in het plan:

De meeste historische gevels worden behouden of gerestaureerd. Er is een analyse van de cultuurhistorische waarden van de locatie en de omgeving gemaakt voor de locatie is een visiedocument voor deze locatie opgesteld hoe met deze waarden dient te worden omgegaan. Kort samengevat houdt dit in dat de gevels aan de Westzijde 26,28, 30, 34 en 36 worden gerenoveerd, de begane grond van Westzijde 32 wordt aangepast voor toegang naar de parkeergarage en voor Westzijde 24 vervangende nieuwbouw plaatsvindt. Van dit laatste pand is de architectonische kwaliteit verloren gaan en verkeert in slechte bouwkundige staat. Maar daarover is afgesproken dat bij de vervanging voor een stijl gekozen wordt die aansluit bij de historische gelaagdheid.

De uitbreidingen uit de 20^e eeuw van na 1960 worden verwijderd en het karakter van deze panden wordt hersteld. Het behoud van de gevels heeft een belangrijke rol gespeeld bij de afweging over de volume en de hoogte van het Zaanblok. Hoe meer gevels worden gerenoveerd, hoe hoger dat gebouw uitvalt om de restauratie te kunnen bekostigen.

8. Winkels en horeca aan Westzijde

Belangrijkste reacties in participatie:

- Kritiek op eventuele horeca in de plint (de begane grond)
- Geen specifieke steun of roep om meer winkels
- Geen horeca aan het pocketpark en het water want dat zorgt voor lawaai in de avond.

Uitwerking in het plan:

De bedrijfsruimten aan de Westzijde zijn vrij kleinschalig en met het idee om er kleinschalige winkels te vestigen. Alleen de glop en het water is vooralsnog lichte horeca gepland en moet

eventuele overlast beperkt zijn. Dit is verder nog niet geconcretiseerd. In het gehele plan ligt de focus op de woningen en het groen.

Conclusie Midvast

Wij hebben geluisterd naar de adviezen. We hebben daarbij onderscheid gemaakt tussen redelijke belangen die buurtbewoners kunnen hebben en die geschaad kunnen worden zoals inbreuk op privacy of het vrijwel wegnemen van daglicht versus wensen die bewoners kunnen hebben.

Binnenstedelijk bouwen en verdichten betekent vrijwel altijd onwenselijke bijkomstigheden voor de buurt. Zoals minder zon (meer schaduw), meer geluid, ander uitzicht of meer parkeerdruk. Aan dit soort veranderingen valt niet te ontkomen.

Wij hebben erg veel aandacht en tijd besteed aan een zo goed mogelijk ruimtelijk plan en wij denken dat een plan met samengestelde woonblokken en een mooie variatie aan hoogten zich het veruit best ruimtelijk laten inpassen in deze binnenstedelijke omgeving. Aan de Westzijde varieert dit van 3 tot 5 lagen. En aan het water van 5 tot 9 lagen. Het geeft daarmee ook een kleinschaligheid aan een omvangrijk programma.

Het hoogteaccent van 9 lagen heeft impact op de middag- of avondzon voor de bewoners aan de overkant van de Zaan. Maar dat is met een hoogte van 7 lagen (conform startnotitie) ook al het geval. Wij achten dit verschil beperkt. De bewoners behouden verder het ruime uitzicht op de Zaan en de nieuwbouw staat pas op een afstand van ruim 70 meter van de eigen woning. Alles overziend achten wij geen redelijk belang geschaad.

In het terugbrengen van het wonen, de geboden parkeeroplossing en netjes maken van de gevels langs de Westzijde maken we de locatie weer leefbaar. Omdat dit impact heeft op de alledaagse leefbaarheid zien wij een redelijk belang voor de buurtbewoners dat ook ruimschoots worden vervuld. En hiermee zijn we ook in staat om allerlei andere kwaliteiten (zoals het terugbrengen van cultuurhistorie en het creëren van een parkje) op deze plek te realiseren.