

Aan: Burgemeester & Wethouders
en Gemeenteraad van de gemeente Zaanstad
Postbus 2000, 1500 GA Zaandam
Bannehof 1, 1544 VX Zandijk

Datum: 22 juni 2012
Betreft: **Zienswijze ontwerp Bestemmingsplan "C100"**

Geacht College en Raad,

Hierbij ontvangt u de reactie van de Belangenvereniging Westzanerdijk e.o. op uw ontwerp Bestemmingsplan "C100".

U stelt in uw beschrijving in paragraaf 2.2: *"Dit nieuwe woonbuurtje moet haar identiteit onder meer ontleen aan de bijzondere ligging: in de stadsrand, direct aan het waterrijke buitengebied, met uitzicht op een Zaanse dijk- en dorpslint. In de te maken stedenbouwkundige structuur wordt dit met name vertaald door de volgende uitgangspunten:*

- *Het wordt een waterrijke woonlocatie, waarbij alle woningen aan het water komen te liggen;*
- *De verkaveling is zodanig dat vanuit de straten in het woongebied het buitenlandschap goed te beleven is. Zicht op het landschap is belangrijk."*

Wij zouden hier graag aan toevoegen dat het zicht vanuit het landschap, maar ook vanuit het naastliggende, bestaande E2-woongebied (of "Heldenbuurt") naar het nieuwe woonbuurtje net zo belangrijk is, mogelijk nog belangrijker.

U geeft vervolgens in de beschrijving van de verbeelding van het woonbuurtje aan dat met Zaanse accenten gewerkt zal worden. Dit zowel in kleurstelling als in wijze van bouwen. De verbeelding van het woonbuurtje, die u hebt laten zien op de inloopbijeenkomst van 6 juli jl., stemt overeen met het beeld dat wij als belangenvereniging hebben bij uw beschrijving. Wij kunnen daarom als Belangenvereniging Westzanerdijk e.o. in grote lijnen instemmen met de (in)richting die bedacht is in dit ontwerp Bestemmingsplan "C100".

Daarnaast hebben we nog enkele opmerkingen ten aanzien van dit bestemmingsplan.

Onze aanmerkingen vallen in drie categorieën uiteen, te weten:

1. Opmerkingen van procedurele aard;
2. Verbeteringsvoorstellen en aandachtspunten;
3. Formele bezwaren.

Wij zullen deze achtereenvolgens behandelen.

1. Opmerkingen van procedurele aard

Het bestemmingsplan zoals u dat aan uw bewoners voorlegt is vast een formeel correct en juridisch juist document. De opsomming van regelingen en voorschriften is indrukwekkend te noemen. Het komt alleen de leesbaarheid voor een gemiddeld burger niet ten goede. Wij zouden graag zien dat dergelijke plannen op een meer toegankelijke manier naar bewoners worden gecommuniceerd. De maquette zoals u deze heeft gepresenteerd op de inloopbijeenkomst van 6 juli jl. is in onze ogen een meer toegankelijke wijze van verbeelden.

Wel zouden wij vervolgens graag zien dat een dergelijke ontwikkeling in perspectief met de omgeving wordt gepresenteerd. De bestaande bebouwing en een complete maquette waren helaas niet beschikbaar. Een relatie met de omgeving van plannen is in onze ogen essentieel, bijvoorbeeld om inzichtelijk te maken wat de voorgestelde bouwhoogte exact betekent.

Wij realiseren ons dat een bestemmingsplan niet bedoeld is om een plan beeldend te uiten, maar als basis dient voor mogelijke ontwerpen. Het door elkaar lopen van een bestemmingsplanprocedure en de verbeelding van de ontwerpogave vraagt daarom een heldere en scherpe manier van communiceren. Er dient goed uit elkaar gehouden te worden wat ter inspraak voorligt. Dat vraagt een zwaardere inspanning van de gemeente op het gebied van in- en samenspraak, hetgeen de planvorming en het draagvlak daarvoor zal versterken. Wij denken verder dat de Gebiedsvisie, waar wij graag aan bijdragen en die in de nabije toekomst zal worden opgesteld, zal helpen om de planvorming formeel en toch beeldend op een procedureel correcte manier te doorlopen.

Een tweede opmerking van procedurele aard betreft het overig gebruik van kaartmateriaal. Het plan "C100" werd op de inloopbijeenkomst mede gepresenteerd aan de hand van een impressiekaart van de mogelijke bebouwing. Veel van de 'vlekken' op de kaart weken af van wat in het eveneens ter visie liggende Bestemmingsplan 'Westzanerdijk e.o.' is opgenomen. De status van dergelijke bouwvlekken is ons daarmee niet duidelijk en leidt tot een discussie die afleidt van het voorliggende plan. Wij zouden willen verzoeken op een eenduidiger manier met illustratief materiaal om te gaan.

2. Verbeteringsvoorstellen en aandachtspunten

Een aantal zaken kunnen wij aanduiden als wensen. Dit zijn voor ons geen formele bezwaren, maar wel zaken waarvan wij denken dat het plan erdoor verbeterd.

Een eerste punt hierin is het zogenaamde Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC)-plan, bestemd voor de uitvoering van het bouwproject. Hoe gaat u zorg dragen dat tijdens de verschillende bouwfasen voornoemde vier aspecten voor de buurt gegarandeerd worden en hoe bent u van plan de buurt hierover te informeren? Wij kunnen helaas uit ervaring spreken dat bij het voorgaande bouwproject "Aurum" in onze buurt beslist niet alles gladjes, zonder zorgen is verlopen. Wij verwachten daarom dit keer dat een heldere communicatie over hinder, zoals bouwverkeer- (routes), geluidoverlast, omgang met spelende kinderen in de buurt (veiligheid) en bijvoorbeeld vervuiling, kan helpen de uitvoering en acceptatie van het plan in de buurt te verhogen. Een doortimmerd BLVC-plan – ook vooraf besproken met de buurt en nagekomen tijdens de bouw door de gemeente, opdrachtgever en aannemer! – zal hierbij helpen.

Een tweede wens betreft de toegangsbruggen tot de nieuw te vormen eilanden. Voor de waterbeleving zou het in onze ogen goed zijn dat deze bevaarbaar wordt uitgevoerd. Met het oog op de verdere ontwikkeling van het gebied zien wij graag dat de toegankelijkheid van de waterpartijen per boot maximaal wordt gehouden of zelfs wordt uitgebreid. In dit licht zouden wij bijvoorbeeld graag zien dat de – nu afgesloten - doorvaart van de 'Westerwating' tot aan de Westzanerdijk weer wordt opengewerkt.

Een laatste wens is de verdere aanleg van het zogeheten botanisch pad, waarmee na de oplevering van het voorgaande bouwproject "Aurum" is begonnen. In het planontwerp van dat bouwproject liep dat voetpad oorspronkelijk tot aan het Westerwindpad.

3. Formele bezwaren

Hoewel wij in de basis positief zijn over het gepresenteerde plan, zijn er van de kant van de Belangenvereniging Westzanerdijk e.o. ook enkele bezwaren aan te merken.

Ons eerste bezwaar betreft de voorgestelde bouwhoogte. Dit bezwaar omvat drie onderdelen:

1. In uw plan gaat u uit van 12 meter met een hoogteaccent op de kop (westzijde) van 13 meter. Deze hoogte is in onze beleving fors hoger dan de hoogte van de omliggende bebouwing. Wij zouden deze hoogte graag 2 meter lager vastgesteld zien.
2. Daarnaast gaat u met de torens van 13 meter op de kop van het plan (kant van het Westzijderveld) in tegen uw eigen wens van de beleving van het buitenlandschap en dat daarvoor zicht op het landschap belangrijk is. Wij onderschrijven de noodzaak van de beleving van het landschap en maken om deze reden bezwaar tegen een bouwhoogte van 13 meter aan deze zijde.
3. De afwijkingsmaat aangaande de bouwhoogte spreekt van 5 meter (art. 5e). Dit zou betekenen dat u met dit plan kan doorbouwen tot een hoogte van maximaal 18 meter. Deze hoogte wordt door ons als buitenproportioneel beschouwd en derhalve afgewezen. Een afwijkingsmaat van meer dan circa 40% is in onze ogen in zichzelf buitenproportioneel.

Voornoemde bezwaren komen voort uit onze wens met het nieuwe plan een verbetering aan te brengen in de huidige situatie. De bebouwing die u vervangt met dit plan biedt in zijn huidige staat een overweldigende gevel aan fietsers en wandelaars op het Westerwindpad. Met de hoogtes die u in uw plan presenteert ontnemt u zichzelf de mogelijkheid om aan deze ongewenste situatie in positieve zin iets bij te stellen.

Verder maakt de door u voorgestelde bouwhoogte voor niet-grondgebonden woningen een waarschijnlijke, maar geen zekere invulling. De lagere bebouwingshoogte maakt duidelijker dat appartementen geen onderdeel zullen zijn van de uitwerking van het onderhavige bestemmingsplan. De door u voorgestelde bouwhoogte is daarom in onze ogen in tegenspraak met uw eigen voorstel om uitsluitend grondgebonden woningen te willen realiseren.

Een laatste argument ter onderbouwing van onze bezwaren tegen de door u voorgestelde bouwhoogte is het risico, dat u met deze voorschriften neemt, om Zaanse bouw op de wijze van het nieuwe Stadhuis uit te voeren. Daarmee kan een bestaand archetype als de kaakberger 1,5 á 2 maal zo groot worden uitgevoerd. In onze beleving past een dergelijke uitvoering van de Zaanse bouw niet in de omgeving. Het zal wederom de beleving van de bebouwing vanuit het landschap onevenredig belasten. In onze beleving zal met een dergelijke bouw 'de overgang naar het landelijk gebied' niet worden verdund. U stelt in uw plan zelf dat in het profiel 'Nieuw-Tuinstedelijk' dit wel wenselijk is.

hooihuizen of kaakbergen

Deze vierkante houten schuren met een pyramide-vormig dak komen veel voor in Waterland en de Zaanstreek. Ze zijn typerend voor de veeteeltbedrijven in dit gebied waar een droge opslag van het hooi gewenst was. Vaak zijn in de zijwanden van het hooihuis op verschillende hoogten deuren, zodat men altijd bij de voorraad kon. Tegen het hooihuis, ook kapberg of kaakberg genoemd, ontstonden vaak aanbouwsels voor de stalling van het vee of andere bedrijfsfuncties. Meestal zijn het geheel houten, gesloten gebouwen met een pannendak. Soms werden ook de verticale wanden met pannen bekleed. Alleen de deuren zijn dan van hout.

Ons tweede bezwaar betreft de 'langzaam verkeer' verbinding tussen het nieuwe woonbuurtje "C100" en de bestaande 'Heldenbuurt'. Zoals wellicht bekend heeft de 'Heldenbuurt' al vanaf de eerste bewoning aangegeven slechts één ontsluitingsroute te wensen. Deze wens is indertijd ook bekrachtigd in een Raadsbesluit d.d. 10 april 2000. Voor deze wens gelden argumenten als veiligheid, rust en privacy. Tegen de door u geplande nieuwe verbinding wordt wederom bezwaar gemaakt.

Ons derde bezwaar betreft het onvermeld laten van een mogelijke hinderzone rondom de Fronikboerderij, eveneens gelegen aan het Westerwindpad.

U hebt in uw plan de hinderzone van de bestaande boerderij van boer J. Rutte aangegeven. U zegt in uw plan niets over de Fronikboerderij, waar ook dieren rondlopen en onder meer diverse verzorgings- en onderhoudsactiviteiten plaatsvinden. Wij missen een opgave in het plan van de Fronikboerderij, waardoor toekomstige bewoners niet vooraf zijn geïnformeerd over de aanwezigheid van deze locatie. Wij willen met een vermelding voorkomen dat toekomstige bewoners bezwaren kunnen maken tegen de aanwezigheid van deze activiteiten. Wij laten ons graag door u informeren op welke – juridische – wijze dit het beste kan worden bewerkstelligd.

Tot slot maken wij ons als Belangenvereniging Westzanerdijk e.o. ernstig zorgen over de staat van de voormalige vuilstort 'De Belt'. Wij constateren dat uit de Belt vrijwel altijd percolaatwater stroomt naar onder andere het omringende waterstelsel. Dit is met de aanleg van het nieuwe fietspad aldaar beter zichtbaar geworden. Ook constateren wij bij de Belt regelmatig plastic, afkomstig uit de Belt. Wij vrezen dat de leeflaag van de Belt aangetast is. Bouw- en sloopactiviteiten nabij de Belt zal de aantasting van de Belt mogelijk versterken en derhalve risico's voor de omgeving vergroten. Wij zouden daarom graag zien dat voordat enige activiteiten worden ontplooid er een uitgebreid milieuonderzoek wordt gedaan naar de huidige staat van de Belt en haar leeflaag en van de mogelijk te verwachten invloeden en risico's van de Belt op de omgeving als gevolg van toekomstige bouw- en sloopplannen.

Wij maken derhalve bezwaar tegen het feit dat het plan geen uitgebreide bodemparagraaf bevat die direct is gerelateerd aan de aanwezigheid van de voormalige vuilnisstort.

Wij willen elk risico uitsluiten dat met de bouw van het nieuwe woonbuurtje gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de woon- en leefomgeving ontstaan. Wij achten het eisen van een - in termen van de volksmond – 'schone grond' verklaring door de ontwikkelaar, gezien de nabijheid van de Belt, volstrekt onvoldoende waarborg. Uiteraard willen wij van de resultaten van het door ons gewenste milieuonderzoek op de hoogte worden gesteld.

Graag vernemen wij wanneer wij een reactie op onze punten van u mogen verwachten. Tevens worden wij graag geïnformeerd over het verder verloop van de procedures.

Met vriendelijke groet,

Belangenvereniging Westzanerdijk e.o.

P. Siderius, voorzitter