



woonbuurt de Vrije Watering

Poelenburg Oost - stedenbouwkundig plan

Gemeente Zaanstad

26/09/2022 versie 3 - CONCEPT

www.zaanstad.nl

ZNSTD

Leeswijzer

Dit concept Stedenbouwkundig Plan is illustratief bij het Ontwerp Bestemmingsplan De Vrije Watering en is nog niet vastgesteld. Het Stedenbouwkundig Plan wordt verder uitgewerkt binnen de gemeente in overleg met de buurt en overige stakeholders. De onderzoeken bij het Ontwerp Bestemmingsplan hebben gediend als uitgangspunt bij het opstellen van het concept Stedenbouwkundig Plan .

Inhoudsopgave stedenbouwkundig plan

1. Inleiding

- 1.1. Opgave
- 1.2 Historische ontwikkeling
- 1.3 Kenmerken locatie
- 1.4 Belangen en uitgangspunten

2. Stedenbouwkundig plan

- 2.1. planbeschrijving
- 2.2. programma Concept groene terpen met vensters naar t landschap
- 2.3 Profielen
- 2.4 groenstructuur
- 2.5 verkeer : LV-fiets -auto
- 2.6 klimaat
- 2.7 ecologie
- 2.8 uitgifte strategie

3. Beeldkwaliteit & kavelpaspoorten

- 3.1 Overgangen privé en openbaar en beeldkwaliteit OR
- 3.2 Voorbeeld kavelpaspoorten

4. Participatie

1. inleiding



1.1 Opgave

De ontwikkeling van de Vrije Watering heeft als doel een belangrijke impuls te geven aan de diversiteit van het woningaanbod in Poelenburg. Bewoners uit de wijk kunnen woon-carrière maken en er worden ook andere doelgroepen aangetrokken.

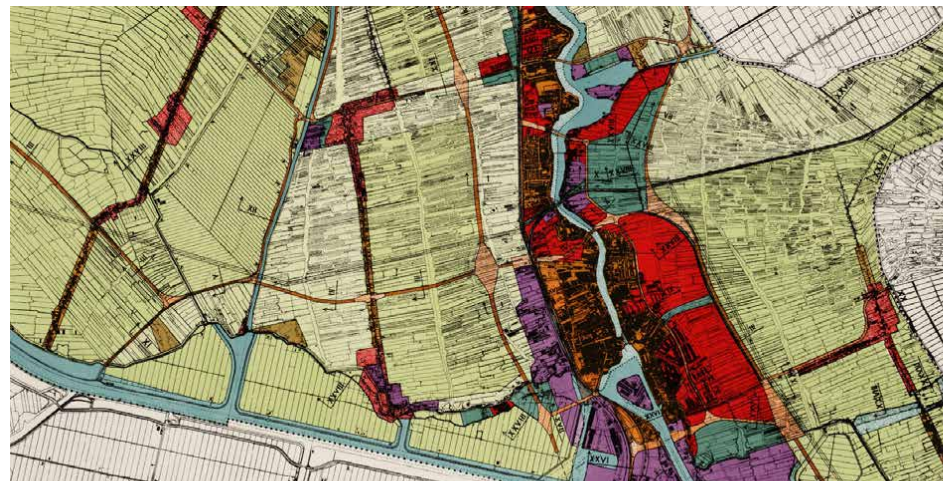
Pact Poelenburg Peldersveld

Het actieplan Poelenburg en Peldersveld uit 2017 is het zorgen voor meer diversiteit in de bevolkingsopbouw is als één van de twee randvoorwaarden genoemd om de doelstelling van Poelenburg en Peldersveld als open, diverse en kansrijke wijken te kunnen realiseren. In het Pact Poelenburg en Peldersveld 2020-2040 is met betrekking tot wonen het sleutelwoord 'divers' opgenomen, waarbij divers zowel staat voor een divers woningaanbod als voor een diversiteit van bewoners. Er wordt gestreefd naar een fysieke omgeving die aanzet tot bewegen: speelplekken, fietspaden, groen en luchtkwaliteit zijn optimaal. Het pact is gesloten tussen gemeente, corporaties en stakeholders uit de wijk. Met het pact verbinden partijen zich langdurig aan de verbetering en versterking van de wijk. Het pact is uitgewerkt in de Visie Fijn Wonen 2021. Kernwaarden en doelen voor het verbeteren van de leefbaarheid van de wijk zijn: samen leven, wonen naar wens, uitnodigend groen en water.

Voorgeschiedenis plan Vrije Watering

De ontwikkeling van de Vrije Watering kent een lange aanloop. Zo is in 2016 een programma van eisen en een grondexploitatie vastgesteld (Poelenburg Oost). Vervolgens is er een stedenbouwkundig bureau geselecteerd. In 2017 zijn er met buurtbewoners en ondernemers startpunten opgesteld. Buurtbewoners en ondernemers hebben in een aantal werksessies meegedacht over het stedenbouwkundig plan.

In het tweede kwartaal van 2019 is bestuurlijk akkoord gegeven op de ontwikkelvisie en stedenbouwkundig plan. Tijdens het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Poelenburg Oost hebben de corporaties gezamenlijk een zienswijze ingediend. Hiernaast zette de PAS- uitspraak van de Raad van State de ontwikkeling verder op slot. Naar aanleiding van beide gebeurtenissen is het plan in overleg met de corporaties en ook met de visie fijn wonen in het achterhoofd herijkt. In paragraaf 1.4 wordt ingegaan op de uitgangspunten.



1.2 Historische ontwikkeling

Geschiedenis

De wijk Poelenburg is eind jaren 50, begin jaren '60 gebouwd tussen de Gouw en de snelweg A8 in verband met de behoefte aan woningen voor de (gast) arbeiders in de Zaanse fabrieken als Verkade, Bruynzeel en Eurometaal. Er was indertijd te weinig woongelegenheid voor het personeel van deze Zaanse fabrieken. Door de druk vanuit de industrie is daarom Zaandam-Oost uitgebreid door het gehele gebied tussen de Gouw en de A8 te ontwikkelen, waaronder de wijk Poelenburg. Deze wijk is indertijd ontworpen volgens de ideeën van de moderne beweging waarbij helderheid, transparantie en groene en gebouwde elementen centraal stonden. Karakteristiek voor de wijk Poelenburg is het heldere raamwerk dat bestaat uit evenwijdig doorlopende oost-west woonstraten die uitkomen op de noord-zuidlopende wijkontsluitingsweg Poelenburg (de westelijke grens van het plangebied). De noord-zuidstraten in de wijk zijn korte pootjes tussen de oost-westverbindingen. Dit heeft geleid tot een helder raster met vierkante velden. Hier is in de vorm van 'stedenbouwkundige stempels' op repeterende wijze invulling aan gegeven. De velden zijn ingevuld met losse bouwblokken, elk met verschillende woningtypes (bungalows, rijwoningen, portiek- en galerijwoningen). De stempels zijn herhaald en gespiegeld zonder daarbij aan te sluiten op het oorspronkelijke landschap.

Tussen de bungalows aan de westzijde en de flats aan de oostzijde bevinden zich grondgebonden rijwoningen die in de basis bestaan uit twee woonlagen. Ook twee lagen met kap komt voor. De woningen zijn in de vorm van (half)open bouwblokken verkaveld. Veel van de blokken zijn met de achterzijde naar de straat of openbaar groen gericht. De opbouw van de wijk gaf ook de hiërarchie van het personeel van de Zaanse fabrieken weer. De lagere woningen aan de westzijde van Poelenburg waren oorspronkelijk bedoeld voor de directieleden, in de grondgebonden rijwoningen kwam het middenkader te wonen terwijl de hogere bebouwing aan de oostzijde was bestemd voor de fabrieksarbeiders. Centraal in de wijk Poelenburg zijn centrumvoorzieningen gevestigd.

Eén winkelcentrum ligt aan de Lobeliusstraat. Noordelijker in de wijk ligt het winkelcentrum De Bloemkorf, welke na een brand in 2009 is herbouwd. De beide centra zijn onderdeel van het raster van de wijk en beide zijn voorzien van bovenwoningen. Verspreid over de wijk bevinden zich verder nog enkele solitaire voorzieningen, zoals een levensmiddelenwinkel op de hoek Poelenburg-Lobeliusstraat.

Poelenburg kreeg al snel een slechte reputatie door een concentratie van armoede, vervuiling en slechte integratie. Het gaat om een proces vanaf het midden van de jaren zeventig, waarbij het sluiten van enkele grote fabrieken, en verhuizing van industrie naar elders zorgde voor veel werkloosheid. Daarnaast kwam een proces op gang van gezinshereniging. Zo ontwikkelde Poelenburg zich tot een wijk met een percentage van 60% bewoners van niet-Nederlandse herkomst met een bestedingsgemiddelde dat fors onder het Zaanse gemiddelde lag. Er is veel sociale woningbouw (aandeel 64%) en veel flatwoningen (aandeel 67%). Ruim de helft van de huurwoningen (52%) behoorde tot de goedkope voorraad en bestaat voornamelijk uit flats. Tegenwoordig huisvest Poelenburg circa 8.500 bewoners. De wijk heeft een slecht imago vanwege de grootstedelijke problematiek die ook in veel andere vergelijkbare wijken in Nederland speelt. Het gaat daarbij nog steeds onder meer om een te hoge concentratie (en instroom) van kwetsbare mensen.. Deze problematiek speelt zich binnen Poelenburg met name af in het oostelijk deel, daar waar sprake is van een hoge bevolkingsdichtheid. Het imago van Poelenburg is de laatste jaren wel langzaam aan het verbeteren door diverse ingrepen en verbeteringen, zoals de aanpak van de openbare ruimte, de sloop van de garageboxen bij de E-flats en de slinger in de wijkontsluitingsweg Poelenburg.



1.3 Kenmerken locatie

De Vrije Watering is gelegen ten oosten van de bestaande wijk Poelenburg. Waar Poelenburg nu nog vooral ervaren wordt als het meeste oostelijke deel van Zaandam, is de wijk op iets grotere schaal strategisch gelegen. Poelenburg ligt niet alleen op relatief korte afstand tot het centrum van Zaandam maar door de ligging nabij uitvalswegen ook in de directe nabijheid van het dorp Oostzaan, het recreatiegebied Het Twiske en Amsterdam Noord (het in Amsterdam-Noord gelegen NDSM terrein en de pont over het IJ bevinden zich op een fietsafstand van slechts 20 minuten). De omgeving van Poelenburg is in verandering waardoor de ligging zal verbeteren. De transformatie van het NDSM-terrein naar een gemengd woonwerkgebied is al enige tijd gaande. De komende jaren worden ook andere delen van de noordelijke IJ-oever en de ten zuiden van Poelenburg gelegen Achtersluispolder ontwikkeld tot een gemengd werkgebied aan het IJ.

Directe omgeving plangebied

Het terrein ten noorden van het plangebied is in gebruik door de moskee Sultan Ahmet, welke in de jaren '90 is gebouwd en indertijd de grootste moskee in Nederland was. Het gebedshuis is tweelaags en heeft twee minaretten. De rest van het terrein is ingericht als parkeerterrein voor bezoekers. Ondanks dit parkeerterrein kan er op vrijdagen en tijdens islamitische feestdagen sprake zijn van parkeeroverlast in de buurt omdat het parkeerterrein vol is en bezoekers hun auto elders parkeren. De zone ten noorden van het parkeerterrein van de Sultan Ahmetmoskee is in gebruik als sportzone met onder meer skatevoorzieningen, een basketbalveld en een Krajicek Playground.

De oostelijke plangrens van het plangebied wordt gevormd door de gemeentegrens met Oostzaan. De gemeentegrens bevindt zich in het water van de Watering. De Watering is een noord-zuidgerichte watergang die een verbinding vormt tussen het water van het Barndegat, de Zuidervaart en de diverse watergangen in het veengebied ten oosten van de snelweg A8. De gronden tussen de Watering en de snelweg A8 zijn in gebruik als veenweidelandschap

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich diverse functies. Zo staat ten noorden van het Geuzenpad een rechthoekig gebouw waarin de maatschappelijke organisatie 'Centrum Jong' is gehuisvest. Bij deze organisatie met meerdere locaties in Oostzaan, Wormerland en Zaanstad kunnen ouders, verzorgers, kinderen en jongeren tot 23 jaar terecht voor vragen over opgroeien en opvoeden. Het gebouw is eenlaags met een kap.

Achter het gebouw van Centrum Jong bevindt zich een parkeerterrein en een telecominstallatie met zendmast en alarmfunctie. Aan de oostkant van het parkeerterrein bevindt zich de ingang van het terrein van kanovereniging 'De Geuzen'. De vereniging beschikt over een rechthoekig clubgebouw met opslag van één tot twee bouwlagen (zonder kap) en een kleiner gebouw voor opslag van materiaal. De rest van het terrein van de kanovereniging is onbebouwd. In het water van de Watering is nog wel een steiger aanwezig. In de zijtak van de Watering bevindt zich ten zuidwesten van de kanovereniging een ligplaats van een woonboot. Ten zuiden van het Geuzenpad staat de Poelenburcht. Dit is een buurthuis waarin ook de bibliotheek, het Sociaal Wijkteam en andere voorzieningen zijn gevestigd. Het eerder genoemde centrum Jong en de Poelenburcht zullen worden verplaatst naar het nieuwe Huis van de Wijk dat op de hoek van de Clusiusstraat en Poelenburg wordt gerealiseerd ter plaatste van de zgn. Spaghettiflat.

Ten westen van het plangebied bevindt zich de fietsstraat Poelenburg. Deze fietsstraat is ook toegankelijk voor auto's en vormt samen met de in het plangebied gelegen wijkontsluitingsweg Poelenburg de oostelijke rand van de woonwijk. Haaks op de fietsstraat staan tussen de E. Heimansstraat en de Clusiusstraat drie portiekflats van ieder vijf bouwlagen. Deze portiekflats, de zogenaamde E-flats, zijn enkele jaren gerenoveerd waarbij in de kopgevels van de flats zijramen zijn geplaatst. Vanuit de hoekwoningen is er daardoor ook zicht op de wijkontsluitingsweg en is er niet langer sprake is van een blinde kopgevel. Bij de renovatie van de E-flats zijn ook de garageboxen op de koppen van de binnenterreinen gesloopt. De binnenterreinen van de E-flats zijn daardoor vanaf de oostzijde toegankelijk geworden waardoor de zichtbaarheid en sociale veiligheid van deze binnenterreinen is verbeterd. De herinnering aan de garageboxen is overigens nog niet helemaal uit het straatbeeld verdwenen doordat ter plaatse van de gesloopte garageboxen gemetselde verbindingen zijn geplaatst, in hetzelfde stramien als de garageboxen.



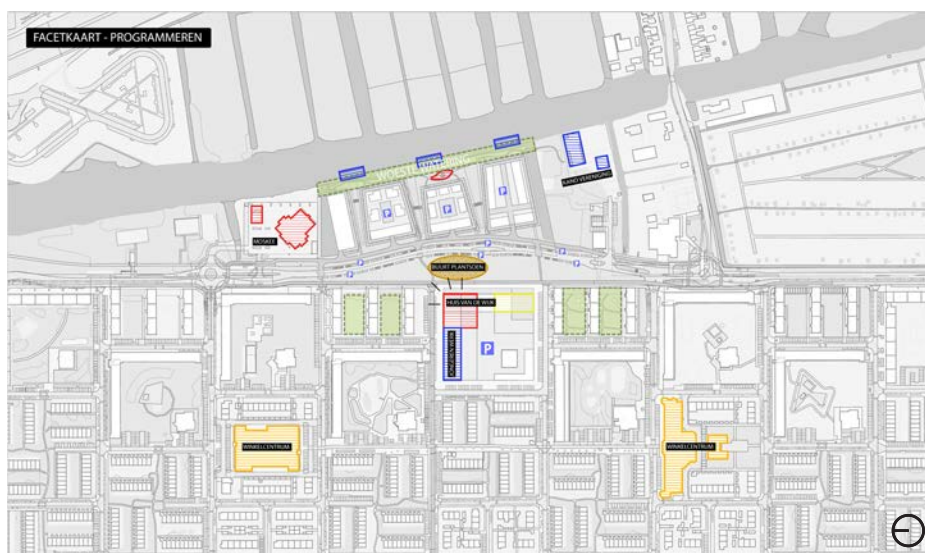
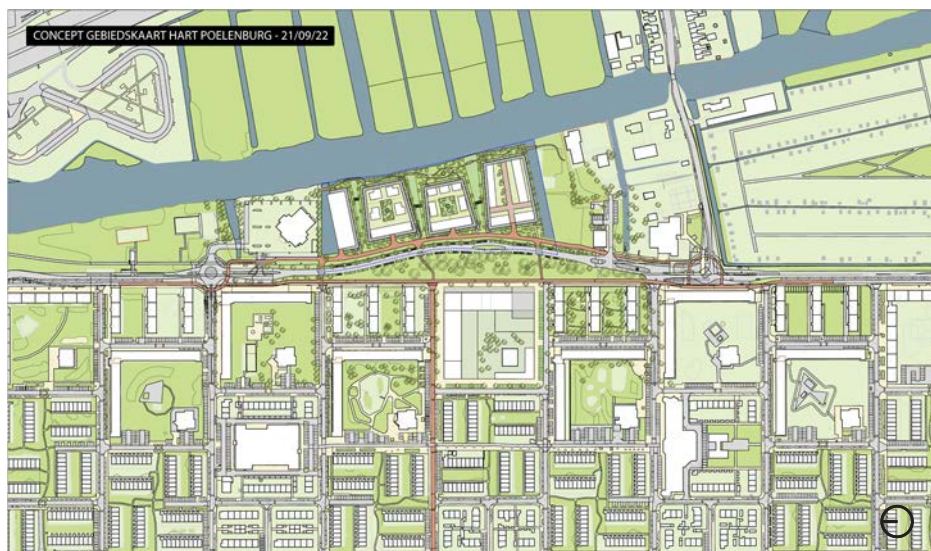
1.3 Kenmerken locatie

Tussen de Clusiusstraat en de Jaspersstraat bevindt zich een haakvormige portiekflat van vijf bouwlagen. Deze flat is ook wel bekend als de Spaghettiflat. Het oostelijke deel van deze haakflat is georiënteerd op de wijkontsluitingsweg Poelenburg. Voor het perceel is planvorming in voorbereiding voor herontwikkeling. De planvorming gaat uit van sloop van de 117 woningen en nieuwbouw van circa 300 woningen. Voor deze herontwikkeling is ook een bestemmingsplan in procedure. In dit plan is een Huis van de Wijk opgenomen.

Plangebied

Op dit moment is het plangebied grotendeels braakliggend maar tot 2005 werd dit deel van het plangebied gebruikt als schooltuinencomplex en, aan de noordzijde van het terrein, als clubgebouw van drumfanfare Czaar Peter (Poelenburg 156e). Het schooltuinencomplex is in 2005 verplaatst naar het Darwinpark (tegenover de kinderboerderij), terwijl het clubgebouw van de drumfanfare is gesloopt. Het vrijgekomen terrein is vervolgens begroeid geraakt met struikgewassen en, nadat het terrein is geëgaliseerd, met gras en planten. Ook staan er verspreid over het terrein enkele bomen. Het braakliggende terrein wordt momenteel aan de noord-, zuid- en westzijde afgeschermd door een hek. Langs het hek ligt, aan de zijde van de wijkontsluitingsweg Poelenburg, een voetpad.

In de zomer van 2021 is aan de oostkant een deel van het braakliggende terrein in gebruik genomen als tijdelijk stadsstrand met ligbedden, een foodtruck en speeltoestellen. Veel bewoners uit Poelenburg en Peldersveld gaven in een enquête aan dat ze behoefte hebben aan zo'n stadsstrand. Het tijdelijke stadsstrand, genaamd Poelenburg Beach, is gerealiseerd in het kader van het PACT Poelenburg Peldersveld. De westzijde van het plangebied bestaat uit de wijkontsluitingsweg Poelenburg. Deze weg is enkele jaren geleden opnieuw ingericht waarbij een slinger in de rijweg is aangebracht en het fietsverkeer via een fietsstraat van het doorgaande autoverkeer is gescheiden.



1.4 Belangen en uitgangspunten

Het plan “De Vrije Watering” kent al een geschiedenis. Het voorliggende plan is een herijking van het plan dat in 2019 is gemaakt. Dit bestemmingsplan uit 2019 is nooit vastgesteld. Belangrijkste redenen hiervoor zijn de zienswijze van de corporaties op het plan en de PAS-uitspraak van de Raad van State. De aanvankelijke uitgangspunten zijn verder uitgewerkt. Hieronder een schets van de uitgangspunten:

In 2017 is met de buurt samen de uitgangspunten voor ontwikkeling opgesteld. Deze zijn nog steeds van kracht anno 2022. Belangrijkste uitgangspunten zijn:

Ruimtelijk:

- Groene buurt, kleinschalig, gemoedelijk, kindvriendelijk
- Openbare oever + gebruik water (zwemmen, vissen, varen)
- Ruimte voor kleinschalige activiteiten, gebeurtenissen en ontmoetingen
- Verbonden met de buurt: goede oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers over de straat Poelenburg
- Niet te hoog

Programmatisch:

- Gemengd, voor elk wat wils
- Zelfbouw in verschillende hoedanigheden + hulp in organisatie
- Sociaal verbonden met de buurt
- Goede parkeeroplossingen

Op basis van deze uitgangspunten is het stedenbouwkundig plan ontwikkeld.

De bovengenoemde uitgangspunten zijn in de afgelopen periode nog aangescherpt doordat er een (betere) relatie is gelegd met het PACT Poelenburg en Peldersveld en ook de reactie van de corporaties op het plan uit 2019.

- Beeldkwaliteit bebouwde en onbebouwde omgeving bewaken;
- Alzijdige blokken in groene setting van de Watering;
- Gevel appartementencomplex ook alzijdig aan straat Poelenburg;
- Voorkant maken van straat Poelenburg
- Flexibiliteit in woningtypologie en woonmilieus aanbrengen;
- Oversteekbaarheid Poelenburg naar Watering met minimaal 2 routes;
- Verbreden openbare route langs de Watering;
- Parkeren eengezinswoningen in de hoven, bezoekers langs de straat Poelenburg.
- Bebouwd parkeren noordelijk appartementencomplex;
- Differentiatie woningbouwprogramma door toevoegen nieuwe woningen voor nieuwe doelgroepen en doorstroming binnen de wijk

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijk plan en pve zijn:

- Het plangebied is kleiner geworden (de locatie van de Poelenburcht is buiten beschouwing gelaten)
- De Vrije Watering beter verbonden met Poelenburg
- Daarnaast is het plan groener geworden
- Rijwoningen zijn vervangen door alzijdige blokjes met parkeren op het binnenhof;
- Geen parkeren op straat maar in de binnenhoven;
- Geen CPO wel Medeopdrachtgeverschap
- Gedifferentieerder programma; van 100% vrije sector naar 35% sociale huur en 65% vrije sector
- De kavels zijn compacter geworden wat de betaalbaarheid ten goede komt

Alle technische onderzoeken zijn als bijlagen opgenomen bij het Ontwerp Bestemmingsplan en hebben gediend als basis voor dit concept Stedenbouwkundig Plan.

2.stedenbouwkundig plan



2.1 planbeschrijving

De Vrije Watering kan worden gezien als een park dat ligt tussen de Poelenburg en de Watering. Het plan bevat vier woonblokken in een groene park-setting met parkeren in de hoven voor bewoners en parkeren voor bezoekers langs de straat Poelenburg. De grondgebonden woningen staan met 'hun voeten in het groen' en hebben vizieren op de omgeving. De Watering wordt zichtbaar en ook bereikbaar voor wandelaars vanaf de straat Poelenburg. Hierdoor komt de wijk aan het water te liggen. De oever van de Watering is openbaar toegankelijkheid en hier loopt een wandelpad. De woningen zijn gesitueerd op verhoogde terpen. Tussen de woningblokken op de terpen zijn wadi's gesitueerd. In tijden van veel regenval kunnen deze water opvangen. Aan de zuidzijde en de noordzijde is een insteek vanuit de Watering gemaakt waardoor de Watering de wijk ingetrokken wordt. De wandelroute langs de oever zal aan de zuid- en noordzijde aantakken op de bestaande / te maken route. Het meest noordelijke blok is een appartementenblok. De overige drie blokken op de terpen bestaan uit eengezinswoningen. Het parkeren aan de binnen zijde van de blokken gesitueerd waardoor er een groen woonmilieu aan het water ontstaat.

Vanuit de bestaande wijk wordt het mogelijk om naar en langs de Watering te wandelen. De wandelroutes in het nieuwe buurtje worden aangesloten op het netwerk in de bestaande wijk.

Door de alzijdigheid van de blokken en de doorlopende routes uit de wijk naar de oever van de Watering maken dat Poelenburg aan de Watering komt te liggen en dat er meer toegankelijke groene ruimte beschikbaar is voor de wijk. De Groene Wig tussen de Vrije Watering en Spaghettiflat / Jasperstraat zal meer betekenis krijgen voor de wijk bij de herontwikkeling van de Spaghettiflat o.a. doordat het Huis van de Wijk op de hoek Clusiusstraat / Poelenburg.



2.2 programma

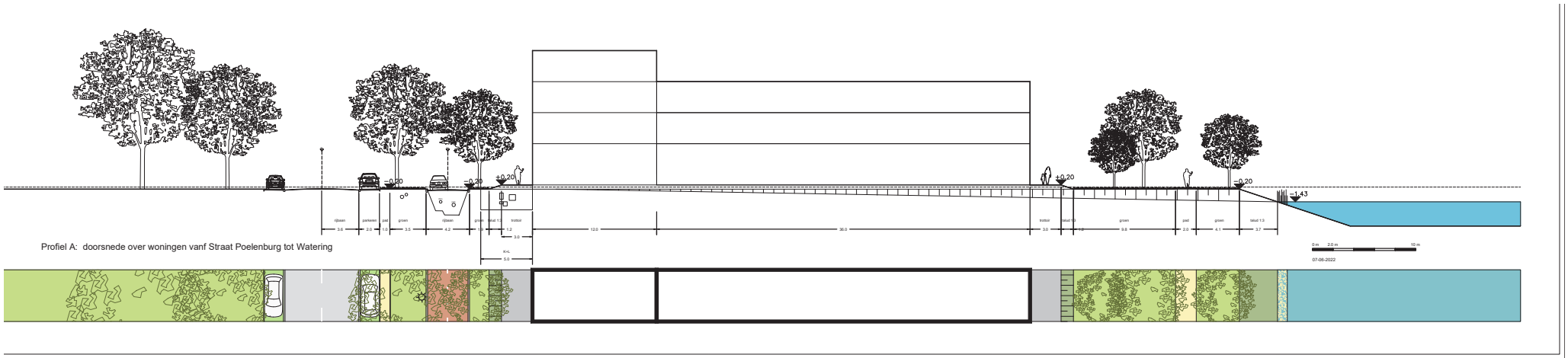
Het woonprogramma voor de Vrije Watering bevat 64 vrije sector eengezinswoningen (zelfbouw) en 35 appartementen. De appartementen worden gerealiseerd in de sociale huurcategorie en zijn bestemd voor de doelgroep senioren. Er is een grote behoefte aan woonvormen voor senioren in Zaanstad.

Door seniorenwoningen te realiseren wordt de doorstroming op gang gebracht binnen de sociale woningvoorraad. Hierdoor komen grote eengezinswoningen voor gezinnen vrij. Het noordelijk deel van de Vrije Watering ligt gunstig ten opzichte van een supermarkt en voorzieningen voor ontmoeting. Dit betreft de moskee en het nieuw te bouwen Huis van de wijk. Ook de bushalte is vlakbij.

Voor zelfbouw wordt vastgehouden aan de doelstelling om de eenzijdige samenstelling van de wijk te doorbreken door toevoeging van een hoger segment (vrije sector) ten behoeve van de woningdifferentiatie. Daarmee worden woningen aangeboden die interessant zijn voor mensen van buiten de wijk en natuurlijk ook bewoners uit de wijk. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om wooncarrière binnen de wijk te maken. Het meest zuidelijke blok zal worden gerealiseerd middels particulier opdrachtgeverschap. Het gaat hier om 28 woningen en de middelste twee blokken (37 woningen) worden gerealiseerd in mede-opdrachtgeverschap.¹ Hierdoor is zelfbouw voor meerdere doelgroepen bereikbaar.

Bij medeopdrachtgeverschap (MO), ontwikkelt een professional, zoals een projectontwikkelaar, architect of aannemer, een project samen met de toekomstige bewoners. De professional zorgt voor de werving van de deelnemers. MO-kavels worden aangeboden via Tendered. Bij MO worden risico's en zeggenschap verdeeld tussen beide partijen. De toekomstige bewoners hebben bij MO minder zeggenschap dan bij PO, maar worden door de professional gedeeltelijk ontzorgd bij het ontwikkel- en bouwproces.

2.3 principe profielen

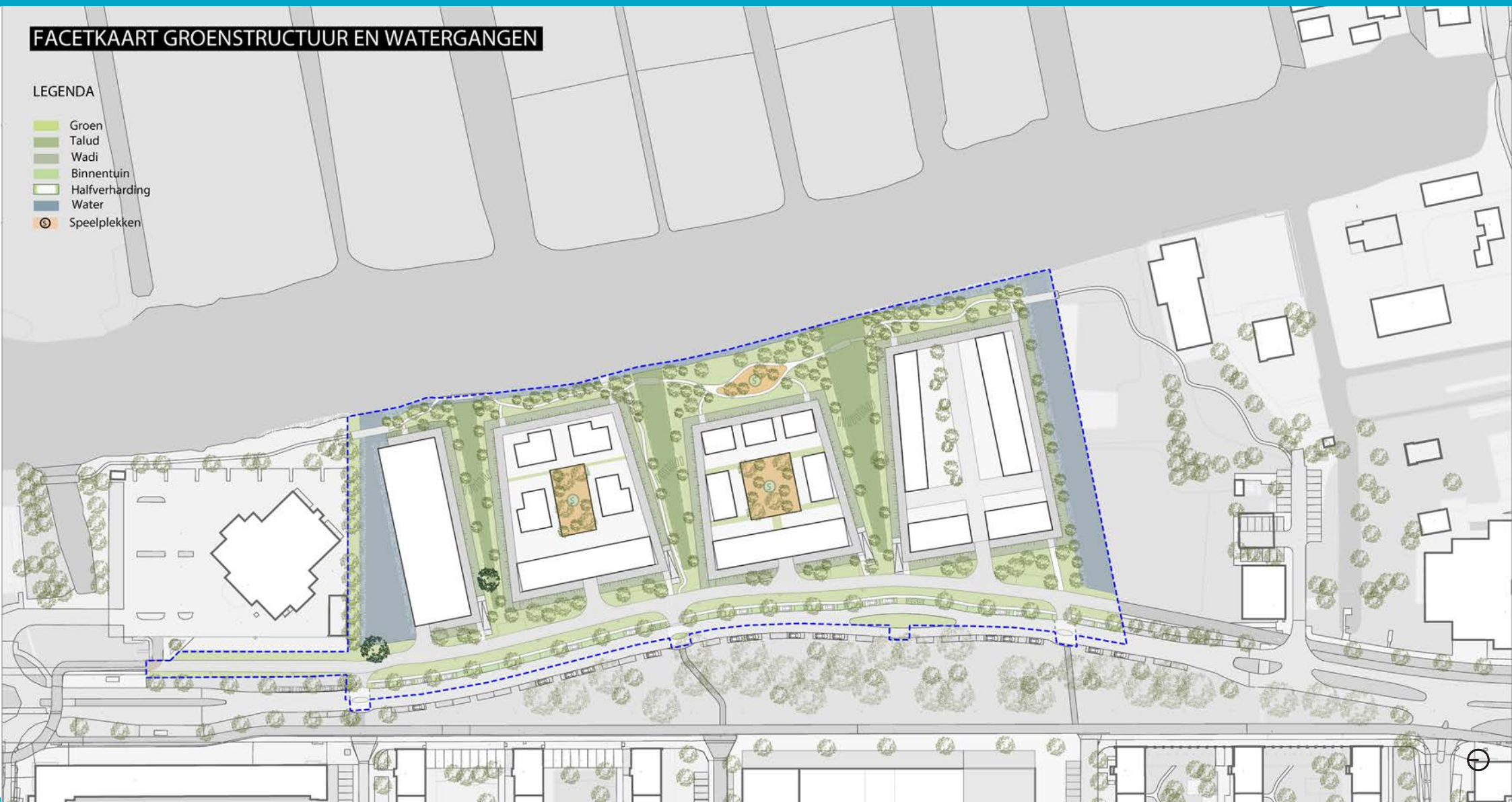


langsprofiel Straat Poelenburg Watering

FACETKAART GROENSTRUCTUUR EN WATERGANGEN

LEGENDA

- Groen
- Talud
- Wadi
- Binnentuin
- Halfverharding
- Water
- Speelplekken



2.4 Openbare ruimte

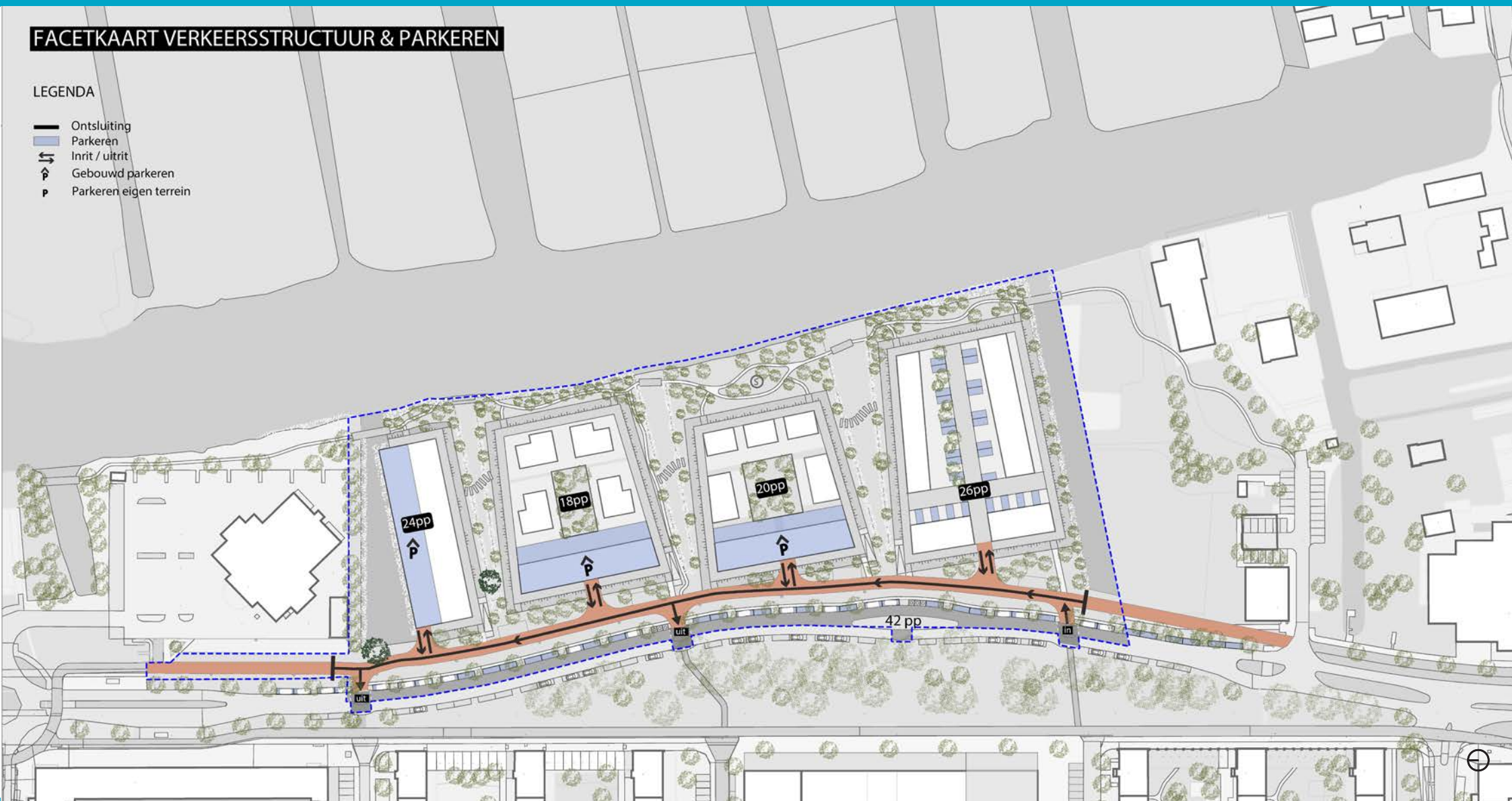
De openbare groene ruimte is de drager van het stedenbouwkundig plan, een eigentijds ecologische park inrichting als onderdeel van de openbare oever langs de Watering in Poelenburg en Peldersveld; De Woeste Watering.

De inrichting verwijst naar het omliggende veenpolderlandschap met waterlopen, wadi's en vier terpen waarop gewoond in het groen. Op de vier terpen zijn rondom de entrees naar de woningen met een overgangszone (voortuintjes, stoepjes, terrassen). In het groen lopen de wandelpaden naar de oever. Langs de straat Poelenburg komt een doorgaande fietsstraat waar ook de woningen vanaf worden ontsloten. Aan de oever van de Watering zijn diverse natuurlijke speelaanleidingen en 1 grotere speelplek. De wadi's lopen af naar het water en staan bij piekbelasting deels onder water.

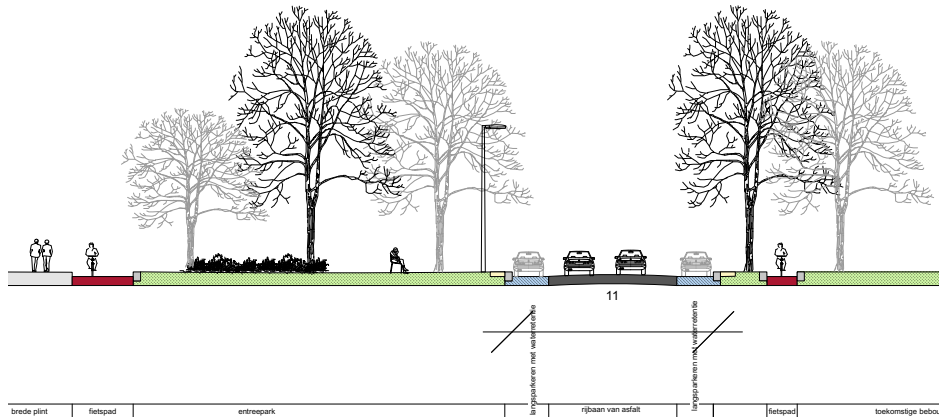
FACETKAART VERKEERSSTRUCTUUR & PARKEREN

LEGENDA

- Ontsluiting
- Parkeren
- ↕ Inrit / uitrit
- ↕ Gebouwd parkeren
- p Parkeren eigen terrein



2.5 Verkeer - auto



verkeersstructuur & parkeren

De straat Poelenburg is een aantal jaren geleden geherstructureerd en heeft de functie als wijk-/gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50km/uur. De straat Poelenburg kent in de huidige situatie als gebiedsontsluitingsweg een verkeersintensiteit van zo'n 8000-9000 mvt/etmaal (inclusief R-net bussen).

In de toekomst neemt de intensiteit op de straat Poelenburg als gevolg van de nieuwbouwwontwikkelingen toe. Daarnaast is er een ambitie om de frequentie van de R-net lijn te verhogen en ook een volledige aansluiting van Poelenburg op de Thorbeckeweg te realiseren (ZMP 2040). Ook dat leidt in de toekomst tot een toename van verkeer op de straat Poelenburg. Vraag is wat de effecten hiervan zijn op het gebruik en intensiteit van deze route. Voorkomen moet worden dat de straat Poelenburg de randweg wordt voor de oostelijke flank van Zaanstad. Gezien de wens om de twee wijken Poelenburg Oost en Jasperstraat met elkaar te verbinden moet onderzocht worden op welke wijze en onder welke voorwaarden/uitgangspunten de verbinding tussen beide wijken (oversteken langzaam verkeer) en het langsparkeren veilig vorm gegeven kan worden.

Ontsluiting

Voor de ontsluiting zijn drie toegangen wenselijk voor het autoverkeer en meerdere toegangen van het wijkje per fiets. Daarnaast is voor de auto ontsluiting nog een alternatief (noodontsluiting gewenst), mocht de een van de toegangen gestremd zijn bij een incident of bij werkzaamheden. Een noodontsluiting kan ook een fietspad, mits voldoende breed en die qua belasting ook een brandweervoertuig aan kan. Het moet nog nader onderzocht worden hoe het autoverkeer precies wordt ontsloten. Eénrichtingsverkeer op de fietsstraat lijkt voor de hand te liggen.

Verkeersgeneratie

Als eerste handvat kan uitgegaan worden van circa 5 (of 6) autoritten per woning per etmaal. Bij 99 woningen betekent dat dus max 600 ritten (300 in en 300 uit) per etmaal en die komen uit op de straat Poelenburg. In het drukste uur zijn het met 10% circa 60 ritten per uur. Op de straat Poelenburg rijden in de prognose 2030 circa 9000 mvt/etmaal. De 600 ritten verspreiden zich over noord- en zuidzijde.

Openbaar vervoer

Aan de straat Poelenburg zijn R-Net haltes, deze dienen goed bereikbaar te zijn per fiets of te voet.

Autoparkeren

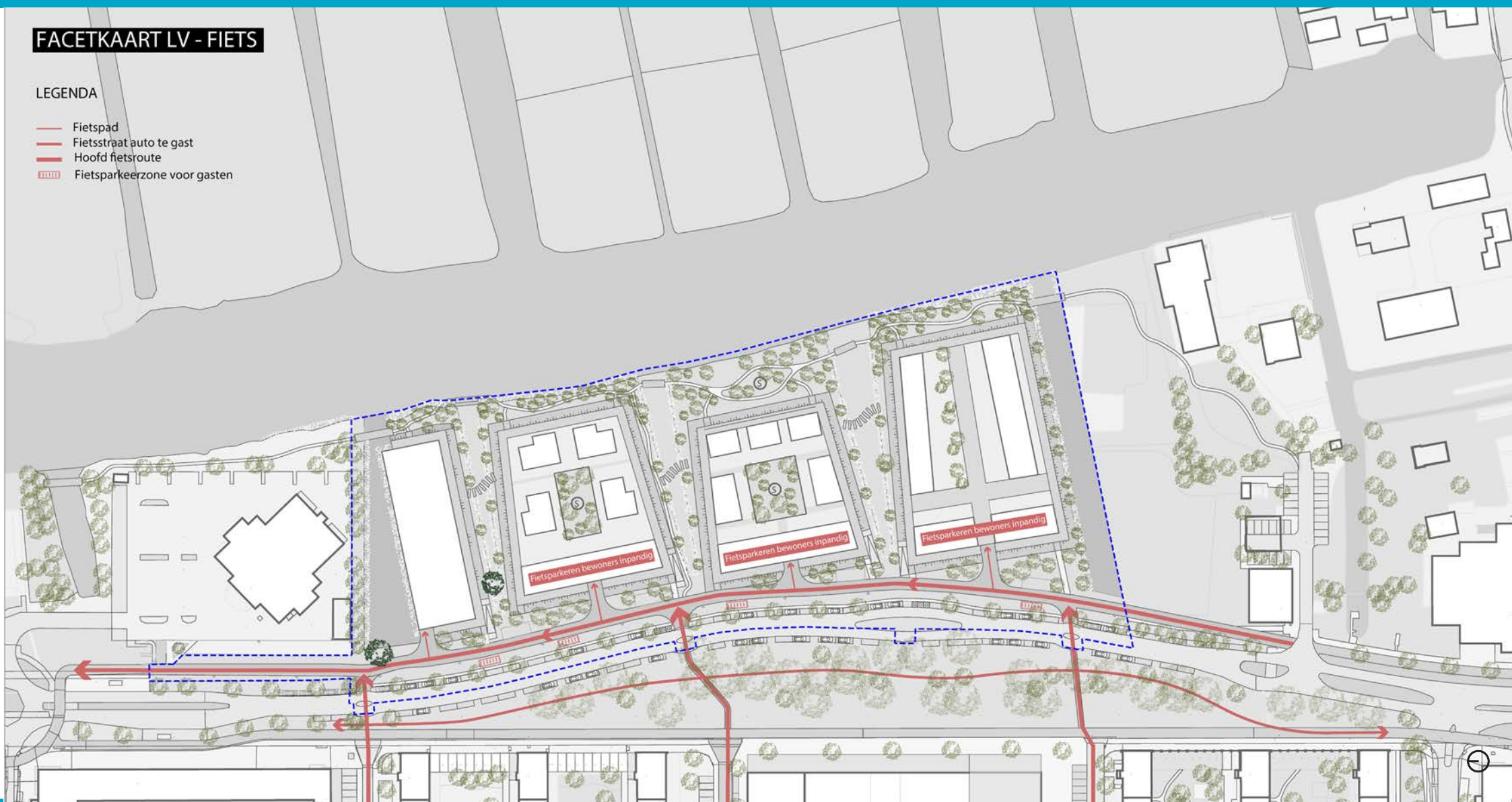
Parkeren vindt plaats op eigen terrein / eigen kavel. Uitgangspunt is 1 auto op eigen terrein / eigen kavel. Bezoekers en een evt. tweede auto kunnen parkeren in het openbaar gebied. Het heeft de voorkeur om de straat Poelenburg geschikt te maken voor langsparkeren. Vraag is alleen nog of dit op een veilige manier gerealiseerd kan worden.

Voor de aanbodkant van het parkeren is een aandachtspunt dat we hier mogelijk parkeren bij de woning doen op een eigen erf. Het gevolg kan zijn dat deze parkeerplaatsen met een verrekentfactor geteld moeten worden. Deze plaatsen zijn namelijk niet uitwisselbaar voor verschillende gebruikers. Een enkele oprit bij een woning geldt bijvoorbeeld in de parkeerbalans niet als 1 maar als 0,8.

FACETKAART LV - FIETS

LEGENDA

- Fietspad
- Fietsstraat auto te gast
- Hoofd fietsroute
- Fietsparkeerzone voor gasten



2.5 Verkeer - fietsen

Fietsnetwerk

De Vrije Watering krijgt een fietsvriendelijke inrichting die aansluit bij het Zaans netwerk van fietsroutes (benoemd in het Zaans MobiliteitsPlan). De route langs de straat Poelenburg is benoemd als hoofdfietsroute.

Binnen het plangebied zijn zowel vrijliggende fietspaden als fietsstraten opgenomen:

- langs de woonterpen wordt een fietsstraat gerealiseerd waarbij het autoverkeer in één richting ontsloten wordt.
- de fietsstraat gaat over in een vrijliggend fietspad en er is een wens om het vrijliggende fietspad door te trekken vanaf de rotonde bij de moskee
- op drie locaties zijn oversteken tussen de over straat Poelenburg het langzaam verkeer bedacht. Dit vergt nog een nadere verkeerskundige uitwerking.

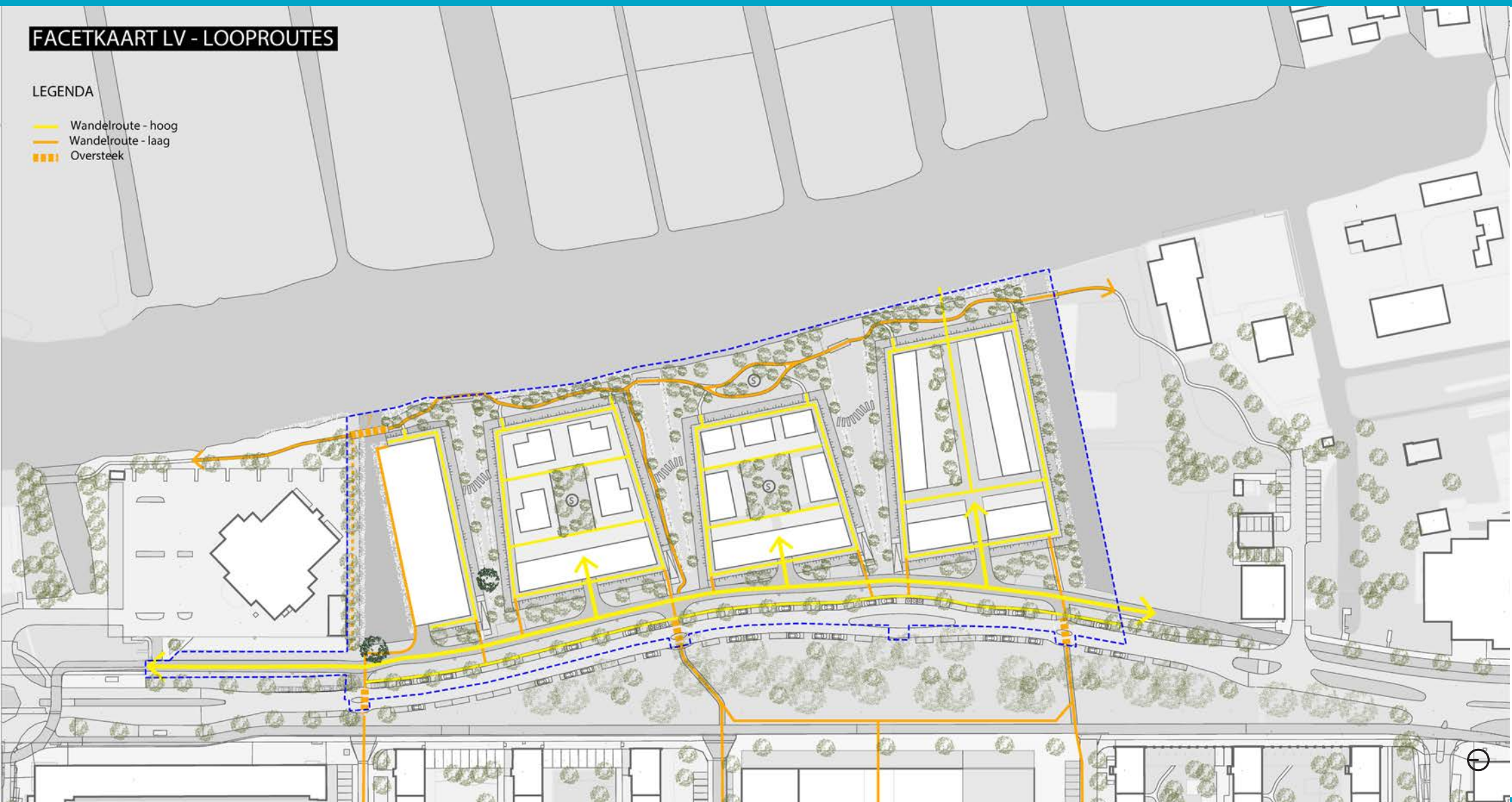
Fietsparkeren

Voor de appartementen is het belangrijk dat het fietsparkeren inpandig wordt opgelost (1 plaats per 25m² woning) en daarnaast bezoekersplekken die openbaar zijn 0,5 plaats per appartement. Bij de woningen moet ruimte zijn om de fiets op eigen terrein te parkeren (tuin, schuur, berging etc.). Voor de vormgeving van fietsparkeren bij appartementen wordt een leidraad gemaakt, waar deze aan moeten voldoen. Zolang die leidraad er niets is wordt zijn de fietsparkeerregels uit de Haags bouwbrief van kracht. (zie bijlage).

FACETKAART LV - LOOPROUTES

LEGENDA

- Wandelroute - hoog
- Wandelroute - laag
- Oversteek



2.5 Verkeer - lopen

Lopen

Zorgen voor een fijnmazige structuur en logische aansluiting op de bestaande wijk aan de westzijde. De vraag is of we inderdaad een extra oversteek willen over de straat Poelenburg of dat we gebruik kunnen maken van de bestaande plekken bij de rotondes. Want een solitaire oversteek midden op een wegvak is niet heel aantrekkelijk qua veiligheid en doorstroming, maar als de bestaande oversteken niet voldoen, dan is het wel wenselijk dat we iets extra's doen want anders steekt men lukraak overal over en dat is helemaal onwenselijk en onaantrekkelijk. Omdat de afstand naar de rotondes nog best een stuk is, lijkt mij een extra oversteek vooralsnog wel gewenst.

FACETKAART KLIMAAT ADAPTATIE

LEGENDA

- Watergang toevoegen
- Opvangen van regenwater op daken en in patios
- Afwateren richting droge oevers
- Verbindingen maken met overzijde straat Poelenburg
- Schaduwrijke gevels



2.6 Klimaatadaptatie

Klimaatstresstest

Voor de Vrije Watering en het nabijgelegen project Jasperstraat (Spaghettiflat) is een Klimaatstresstest uitgevoerd.

Deze maakt inzichtelijk op welke manier de beide locaties kwetsbaar zijn voor wateroverlast, hittestress, droogtestress en overstromingsgevolgen en welke gevolgen de voorgenomen ontwikkelingen hebben op die kwetsbaarheid. Voor de Vrije Watering zijn de volgende aanbevelingen gedaan:

1. Hittestress: Om het risico op oververhitting in woningen te beperken, wordt voorgesteld om bouwkundige zonwering en ventilatie toe te passen. Door dit in de ontwikkelovereenkomsten op te nemen, kan het toepassen van actieve koeling worden voorkómen.
2. Droogte: Groen toepassen dat tegen grondwaterfluctuaties en droogte kan, helpt aan vermindering van droogtestress op die binnenplaats en op de binnenhofjes van Poelenburg-Oost. Verder is het plangebied gebaad bij zoveel mogelijk aanvulling van het grondwater vanuit neerslag.
3. Gevolg van overstroming: Om de gevolgen van een overstroming te beperken en vlot weer te kunnen herstellen na een overstroming, helpt het om de vloerpeilen op minimaal +0,2 m NAP te leggen.

In de klimaatstresstest is een aantal aannamen gedaan over de toekomstige inrichting die mede bepalend zijn voor het beperken van de kwetsbaarheid van de plannen:

De vloerpeilen zijn NAP +0,20 m. De op tekening aangegeven indeling en ruimte voor wadi's in het plan Vrije Watering, waarbij de wadibodem op 0,3 m – NAP ligt en de terpen op 0,1 m + NAP. Om tijdig klimaatadaptief te werken in de planvorming, is de klimaatstresstest in de beginfase van de planontwikkeling uitgevoerd. Dit geeft handvatten voor gerichte toepassing van de MRA Basisveiligheidsniveaus in deze plannen. Tegelijk zijn er in deze planfase nog veel aannamen worden gedaan over de verdere planuitwerking.

In elke vervolgfase van de projecten Jaspersstraat en Vrije Watering zal de klimaatstresstest geactualiseerd moeten worden met de dan beschikbare gegevens en wijzigingen. Bij de verdere planuitwerking is het aan de ontwerper om aannamen, ontwerpnormen en uitgangspunten te stellen en te toetsen.

Deze aannames en uitgangspunten die worden gesteld voor de planuitwerking om de kwetsbaarheid voor klimaatverandering te beperken, zullen worden vastgelegd in overeenkomsten en het bestemmingsplan.

FACETKAART BIODIVERSITEIT

LEGENDA

- Habitat natte grond/oever
- Habitat water
- Habitat droge grond
- Habitat lucht
- Bebouwing



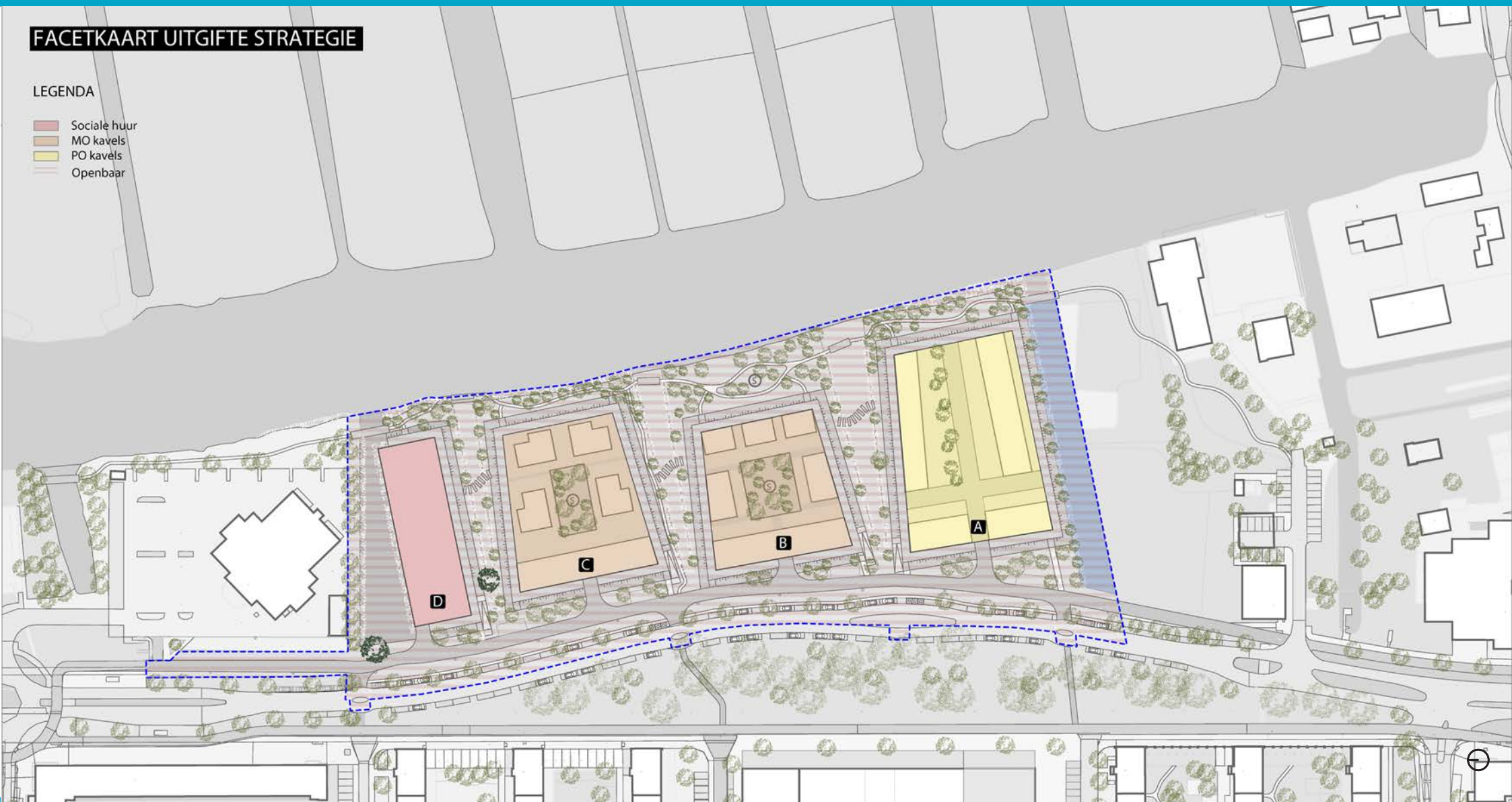
2.7 Biodiversiteit en ecologie

In het plan zijn meerdere aanleiding om de biodiversiteit te bevorderen. Langs de taluds van de terpen is plek voor heesters en bloeiende beplanting. De wadi's vormen een plek voor rietachtige begroeiing met nestelgelegenheden. Langs de oevers is plek voor rietkragen. Diverse inheemse boomsoorten worden geplaatst afgestemd op de verschillende plantcondities afhankelijk van de waterstanden ter plekke. De bomen in het plan worden in clusters en langs routes geplaatst voor voldoende schaduw in het plan.

FACETKAART UITGIFTE STRATEGIE

LEGENDA

- Sociale huur
- MO kavels
- PO kavels
- Openbaar



2.8 Uitgifte strategie

De gemeente Zaanstad is voornemens om het toekomstige woonprogramma van De Vrije Watering middels 4 verschillende kavels uit te geven, zoals weergegeven op bladzijde 36.

1) kavel A is bestemd voor zelfbouw. De gemeente geeft de grond uit aan individuele particulieren die er voor eigen gebruik woningen kunnen realiseren. De zelfbouwkavels zijn nu nog niet op de markt en er kan ook nog niet op ingeschreven worden. Zodra de inschrijving voor de zelfbouwkavels start zal de gemeente dit via haar website kenbaar maken. De verkaveling ligt al vast. Indien onverhoopt niet alle percelen op deze kavel aan individuele particulieren verkocht kunnen worden, dan zal de gemeente deze kavel op een andere wijze op de markt brengen ten behoeve van woningbouw. Bij Kavel A gaat het om circa 26 woningen.

2) kavels B en C zijn bestemd voor meervoudig opdrachtgeverschap. Deze twee kavels worden middels één tender op de markt gebracht. Een ontwikkelaar ontwikkelt samen met toekomstige bewoners de woningen. Bij deze kavels gaat het om circa 38 woningen.

3) kavel D is bestemd voor sociale huurwoningen voor senioren. Deze kavel wordt uitgegeven aan woningbouwvereniging Rochdale, omdat er een Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Zaanstad en Rochdale aan ten grondslag ligt. Bij deze kavel gaat het om circa 35 woningen.

3. Beeldkwaliteit & kavelpaspoorten

FACETKAART OVERGANG PUBLIEK - PRIVAAT

LEGENDA

-  Overstek
-  Groene voortuintjes
-  Delftse stoepjes + potten

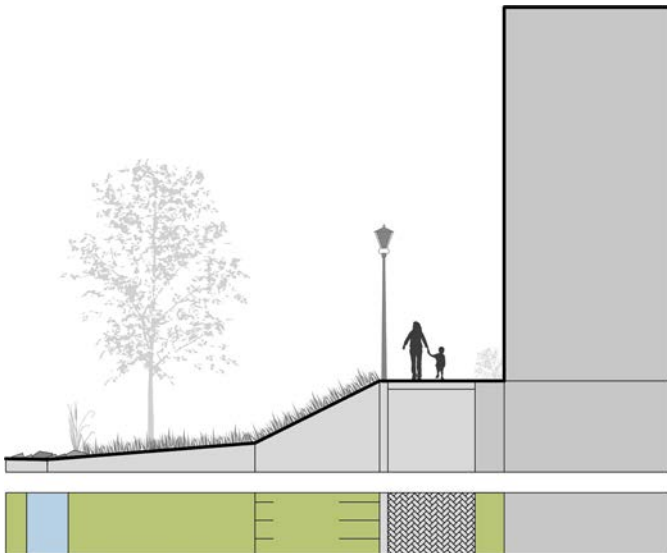
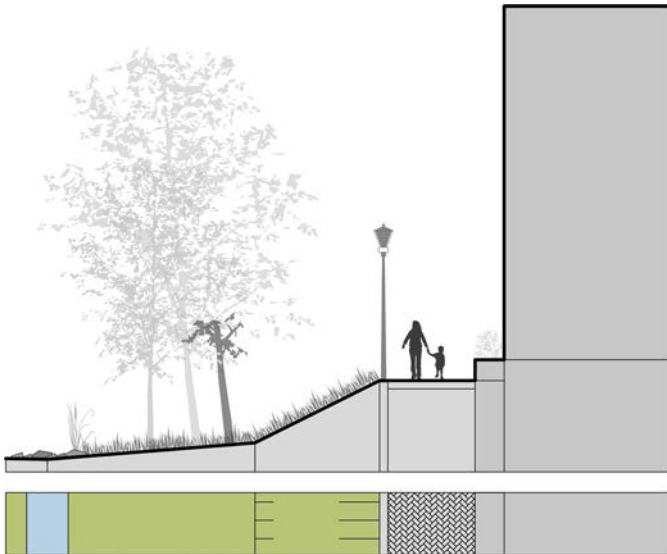


3.1 beeldkwaliteit openbare ruimte en woningen

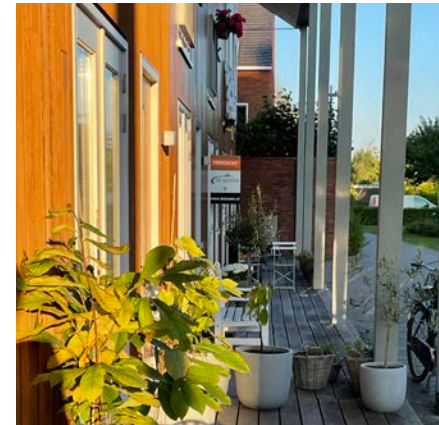


Kenmerkend voor de openbare ruimte is het openbare ecologisch stadspark waarin gewoonlijk wordt op vier terpen die circa 1 – 1,5 meter hoger liggen dan het bestaande maaiveld. De overgangen openbaar – prive op de terpen naar de woningen wordt gevormd door een zone van circa 1 meter met stadsstoepen, kleine geveltuinen of veranda's op eigen kavel. De woningen hebben een eigentijdse groene beeldkwaliteit met platte daken die ruimte bieden voor dakterrassen, daktuinen en zonnepanelen. De gevels worden uitgevoerd in natuurlijke materialen en met glas en schermen gericht op de zon.





3.1 beeldkwaliteit openbare ruimte en woningen





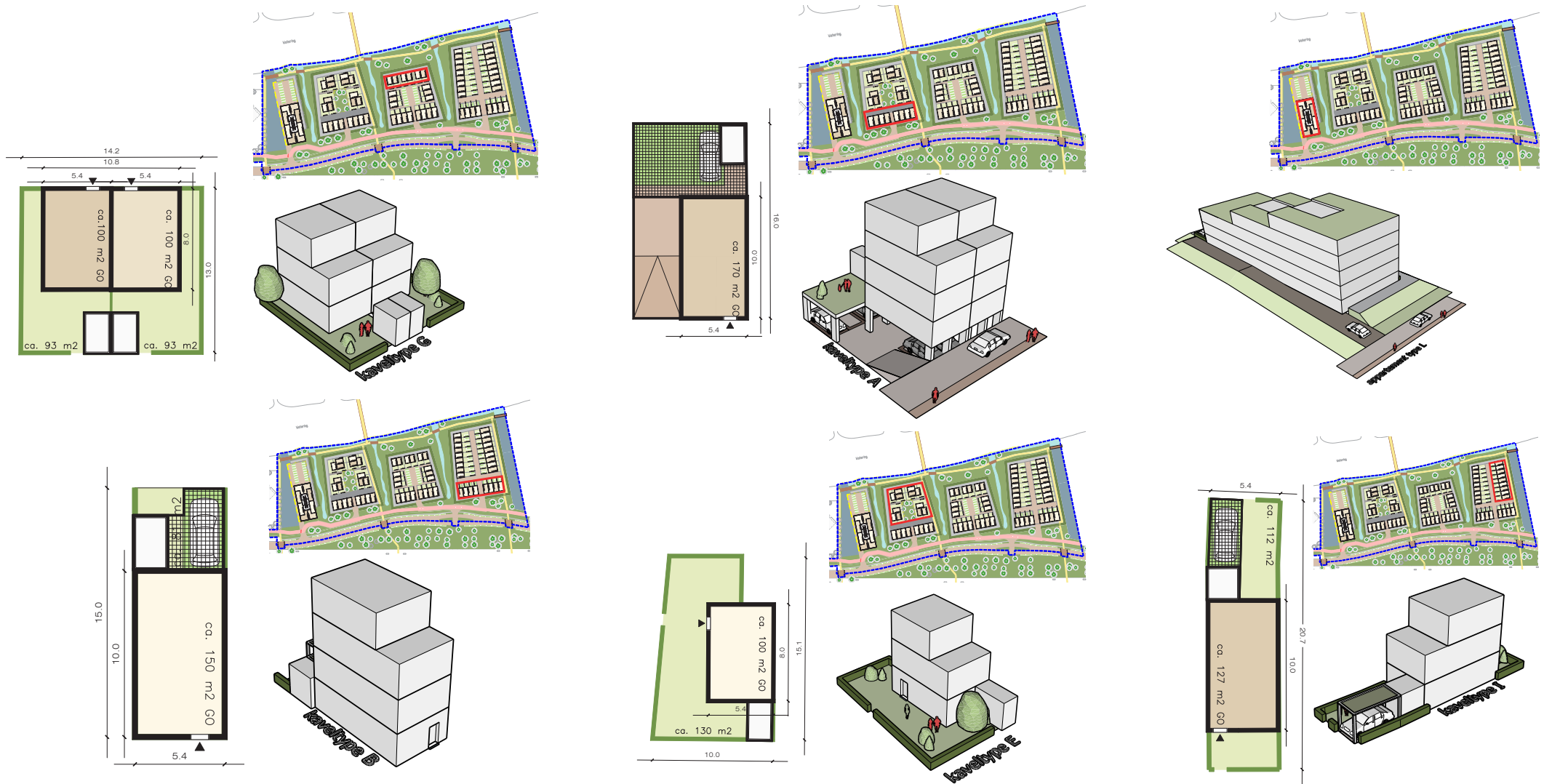
3.2 voorbeeld verkaveling en kavelpaspoorten

De voorbeeld verkaveling gaat uit van compacte kavels met (zelf)bouw eengezins stadswoningen in 2,5 tot 3,5 lagen. Deze kavels liggen rondom een hof met parkeren en collectief groen.

Voor de uitwerking van de appartementen naast de moskee is een bouwvlak opgenomen waarbinnen nog verschillende uitwerkingen mogelijk zijn.



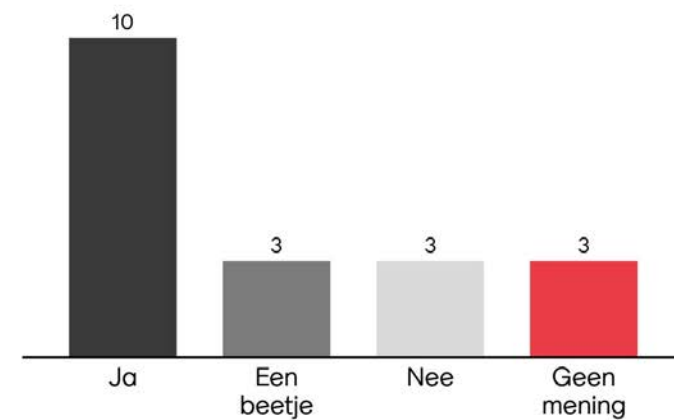
3.2 voorbeeld verkaveling en kavelpaspoorten



4. participatie



Zijn de nieuwe plannen een verbetering?



4.1 participatie

Bij de totstandkoming van het eerste stedenbouwkundig plan voor Poelenburg Oost zijn bewoners en belangstellenden nauw betrokken. Zij hebben in 2017 de volgende startpunten voor het plan geformuleerd;

- Groene buurt
- Openbare oever Watering + gebruiksmogelijkheden water (zwemmen, vissen, varen)
- Verbindingen met groen in Oostzaan (rondje langs het water): dit punt vereist overleg met de gemeente Oostzaan en is nog niet verder opgepakt
- Kleinschalig, gemoedelijk, kindvriendelijk
- Verbonden met de buurt: fysiek (oversteekbare straat Poelenburg)
- Verbonden met de buurt: sociaal (bouwen voor buurtbewoners) en identiteit
- Goede parkeeroplossingen in samenhang met het bestaande functies (buurt, moskee)
- Ruimte voor kleinschalige activiteiten, gebeurtenissen en ontmoetingen
- Niet te hoog: circa 3-4 lagen
- Gemengd, voor elk wat wils
- Zelfbouw in verschillende hoedanigheden + hulp in organisatie
- Haalbaar en betaalbaar!

Het aangepaste SP past voor een groot deel nog binnen deze uitgangspunten.

Ten behoeve van de verdere uitwerking van het aanvankelijke stedenbouwkundig plan (Poelenburg Oost) is een groep bewoners en belangstellenden ontstaan die op de hoogte zijn gehouden van het wel en wee van dit plan. Het merendeel van deze groep bestaat uit belangstellenden voor een woning of een kavel. Na de herijking van het plan (Vrije Watering) zijn bewoners en geïnteresseerden in twee informatiebijeenkomsten op de hoogte gebracht. Daarbij is gepolst hoe deze groep aankijkt tegen het nieuwe plan. Het merendeel van de deelnemers vindt het nieuwe plan een verbetering.

Verder is het plan besproken met de nabije burens; de Kanoverening en de ook de Moskee. Met name met de Moskee zal verder gesproken moeten worden hoe de ambitie van een openbare oever verder te verwezenlijken.

In de zomer van 2022 is een op Poelenburcht beach een aantal zomermarkt gehouden om bewoners te informeren en te betrekken bij de ontwikkelingen in Poelenburg. Ook hier is het plan getoond en dat leidde veelal tot positieve reacties, tijdens de gesprekken werd de behoefte aan ouderenwoningen zeer goed duidelijk. De komende periode zullen er nog bijeenkomsten worden georganiseerd om over de inhoud van het stedenbouwkundig plan in gesprek te gaan.



gemeente Zaanstad

Afdeling Communicatie en Kabinet

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam

Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T 14 075

antwoord@zaanstad.nl

www.zaanstad.nl