

Verlag inloopbijeenkomst De Pijl

8 juli 2024
Wormerveer

De

Wijde
Blik

Inleiding

Op maandag 8 juli organiseerde omwikkelscombinatie De Nijs-UBA in partycentrum De Noorderster in Wormerveer een inloopbijeenkomst waarop de plannen voor de herontwikkeling van voormalig fabriekscomplex De Pijl werden gepresenteerd. Op het terrein aan de Zaan waar nu nog een deels ontmantelde veevoederfabriek staat, komt een nieuw woongebouw met 55 appartementen en een atelierwoning.

Tijdens de bijeenkomst werd het plan plenair gepresenteerd en verdiepten de ongeveer negentig aanwezigen zich bij vijf panelen (bestaande situatie & locatie, het ontwerp, sfeer binnenzijde, parkeren & ontsluiting, planning & proces) verder in het plan. Bij de panelen was iedereen in de gelegenheid om vragen te stellen aan de leden van het projectteam.

Via reactieformulieren en post-its konden aanwezigen eveneens hun wensen, zorgen en ideeën delen en vragen achterlaten. In dit verslag hebben we alle reacties op een rij gezet en zijn de gestelde vragen beantwoord.

Vanuit het projectteam aanwezig

- | | |
|-------------------|------------------------------|
| - Niek Schaap | De Nijs (ontwikkelaar) |
| - Peter Mikkers | De Nijs (ontwikkelaar) |
| - Arnold van Rijn | UBA (ontwikkelaar) |
| - Kathrin Hanf | Search (architect) |
| - Julius Oud | Search (architect) |
| - Kitty Burer | Gemeente Zaanstad |
| - Peter Hectors | Gemeente Zaanstad |
| - Hilde Bloemers | Gemeente Zaanstad |
| - Meike Westers | Gemeente Zaanstad |
| - Monica Briefjes | Gemeente Zaanstad |
| - Jolijn Goertz | De Wijde Blik (communicatie) |
| - Daan Dekker | De Wijde Blik (communicatie) |

Presentatie plan

Voorgeschiedenis

Nadat Niek Schaap (De Nijs) de leden van het projectteam had voorgesteld, deelde hij kort de voorgeschiedenis van het project met de zaal. Op het voormalig fabrieksterrein Brokking aan de Zaan is al veel gebeurd. Met De Tuinen, Het Arsenaal en de sluiswoningen zijn er al drie deelprojecten opgeleverd. De Pijl vormt het slotstuk van de herontwikkeling van het fabrieksterrein.

Ontwerp

Schaap liet met een afbeelding zien dat De Nijs/UBA volgens het bestemmingsplan een massief blok op de landtong zou mogen bouwen, toch is daar bewust niet voor gekozen. Het nieuwe woongebouw zal vanaf het nieuwe 'silogebouw' trapsgewijs naar beneden lopen. Om meerdere redenen is hiervoor gekozen. Het gebouw oogt met dit ontwerp vriendelijker en past beter in zijn omgeving. Daarnaast speelt de nabijheid van een Natura 2000-gebied en het gebrek aan voldoende parkeerruimte een rol.



Verbeelding van het nieuwe woongebouw

Het ontwerp is via verschillende ontwerpateliers, waar ook de gemeente bij betrokken was, tot stand gekomen. De buitenzijde zal uit bruine, rode en gele stenen en wit geglaazuurde stenen bestaan. Hierbij wordt het gevelpatroon van de oude fabriek toegepast, een cultuurhistorische referentie. De gevels zijn natuurinclusief. Er zitten onder meer nestkasten voor vleermuizen in.

Het 'silogebouw' vormt het hoogste punt van het complex. Hierachter zitten het trappenhuis en twee liften. In het 'silogebouw' is op de begane grond een fietsenstalling opgenomen. De drie verdiepingen daarboven bestaan uit bergingen.

In totaal komen er 55 appartementen in het woongebouw. Het gaat om zeven verschillende woningtypes, van ca. 85 vierkante meter tot maximaal 220 vierkante meter. Met balkons die ca. 2,5 meter uitsteken, hebben bewoners straks de beschikking over een buitenruimte.

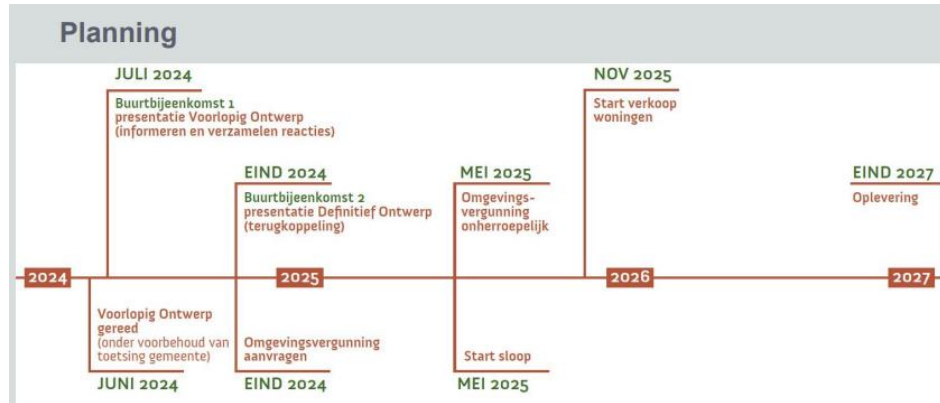
Naast het wooncomplex wordt een atelierwoning gebouwd. Deze grenst aan het water. Het is wederom een referentie aan het verleden. Het huis komt op ongeveer de plek waar vroeger de huismeesterwoning stond.

Buitenruimte en parkeren

Het binnenterrein krijgt volgens Niek Schaap een groene inrichting en er komen voor het plangebied 24 parkeerplekken voor bewoners. Daarnaast wordt de huidige parkeerboulevard volgens het bestaande profiel verlengd. Hierbij worden er 28 parkeerplaatsen gereserveerd voor bewoners van De Pijl. Het aantal parkeerplaatsen is overigens nog niet definitief. Dit moet nog worden getoetst door de gemeente Zaanstad.



Planning



Opgehaalde zorgen, wensen en ideeën

Na het plenaire deel waren de meeste bezoekers het bij de panelen over één ding eens: het is goed dat de vervallen fabriek wordt gesloopt. 'Mooi dat eindelijk die steenbult verdwijnt,' liet iemand weten. Ook werd de hoop uitgesproken dat de sloop sneller begint dan gepland. 'Het heeft lang genoeg geduurd,' aldus een aanwezige.

Het nieuwe ontwerp riep gemengde reacties op. Meerdere aanwezigen toonden zich enthousiast over het plan voor De Pijl en er was veel interesse van woningzoekenden, die vooral vroegen naar de prijzen en de opleverdata. Tegelijkertijd waren er zorgen, vooral over de bouwhoogte van het nieuwe complex, met name het silogebouw. Een aantal direct omwonenden vreest de schaduwwerking van de hoogbouw. 'We kijken straks tegen een muur aan,' liet een bewoner van De Tuinen weten. Een ander punt van zorg: de reflectie van de wit geglazuurde stenen.

Een aandachtspunt dat meerdere bezoekers inbrachten, was de parkeerdruk. 'De nieuwe bewoners van De Pijl zullen ook minimaal twee auto's per huishouden hebben. Dat past nooit met parkeren!' verwoordde iemand de zorgen. Ook werd er op de slechte kwaliteit en verkeersveiligheid van de Noorddijk gewezen. Meerdere mensen riepen op tot snelle actie. De weg moet worden opgeknapt.

Andere punten die werden ingebracht, hadden o.a. betrekking op het water en het groen. Hieronder hebben we alle opgehaalde zorgen, wensen en ideeën op een rij gezet:

Ontwerp

- Lijkt totaal niet op het originele plan zoals voorgespiegeld bij verkoop De Tuinen. Wel erg hoog!
- Menselijke maat ontbreekt! Ik vind de presentatie van het ontwerp weinig respectvol naar de huidige bewoners en de impact die het op hen heeft.

- 10-hoog is echt onacceptabel. Wijkt enorm af van het originele plan waarin 6-hoog de max. zou zijn.
- Ik vind de silo ontzettend hoog. Graag de zonnestudie openbaar maken.
- Graag de zonnestudie delen in deze fase!
- Nu al graag de afmetingen, hoogtes, afstand gebouw delen!
- Door de hoge toren komen wij eerder in de schaduw i.v.m. zonnepanelen.
- Dit wijkt erg af van het originele plan.
- Het plan is mooi, ruimtelijk en afgestemd op de omgeving.
- Mooie, frisse bouw.
- Het zou leuk zijn als er aandacht wordt besteed aan de groenvoorziening: planten, bomen, plantenbakken, kunst.
- Beplanting en bomen: graag zo veel mogelijk inheems.
- Doe een geluidsstudie m.b.t de balkonnen, die galmen over het water.
- Let op bij balkons van 2,5 meter. Dit betekent dat de doorgang erg smal wordt.
- Suggestie: hoogste punt aan de Zaankant in plaats van tegenover de tuinwoningen.
- Besteed aandacht aan de detaillering van het nieuwe gebouw.
- Laat de volgende keer ook de omgeving van het nieuwe gebouw zijn. De context ontbreekt.

Parkeren, ontsluiting en verkeer

- Heel erg graag zouden we een woonerf willen worden. Alle auto's staan overal en rijden veel te hard!
- Maak er a.u.b. een woonerf van. De huidige weg haaks op de Thalassa, Antigua en Wilde Swan nodigt niet zo uit om langzaam te rijden.
- Zorg dat de snelheid uit het plan wordt gehaald. Nu loopt er een lange, rechte straat langs de parkeerplekken waardoor er heel hard gereden wordt.
- Te weinig parkeerplaatsen naar mijn idee.
- Denk goed na over het aantal parkeerplaatsen. Dit soort appartementen hebben meer dan 1 auto.
- De parkeerplaatsen in het geel (op de tekening) zijn nu al in gebruik. Te weinig parkeerplaatsen voor appartementencomplex.
- Let op het aantal laadvoorzieningen bij de parkeerplaatsen. Ik kan tot op heden m'n auto niet laden (sluiswoning zonder eigen parkeerplaats).
- Het onkruid bij de parkeerplaatsen staat torenhoog, dat belemmert het zicht.
- Andere ontsluiting maken voor het autoverkeer i.v.m. bouwverkeer.
- Meerdere uitvalwegen.
- Doe wat aan de weg AUB!
- Noorddijk opnieuw bestraten/ophogen voordat vrachtwagens eroverheen rijden en dan doortrekken naar WKO dorp.



- Let op de toegankelijkheid van de Noorddijk tijdens de bouw (met name voor verkeer naar de Tuinen). Wegdek is nu al heel slecht.
- S.v.p. letten op koplampen van verkeer richting sluiswoningen (Tuinen).

Water

- Liever geen openbare ligplekken boten om De Pijl heen. Eigen plekken heeft de voorkeur.
- Verbinding maken met het achterland via het water.
- Na oplevering baggeren water. Er komt altijd puin onder water.
- Let op dat er nog steeds blauwalg problemen zijn.
- Goed dat er een aanlegsteiger komt, dat betekent een einde aan een gevaarlijke situatie.

Overige

- Vergoeden jullie het eerste buurtfeest? Lekker groot aanpakken!
- Fijn dat het lelijke uitzicht weggaat.
- Echt bouwkundige opname gaan doen! Nu al schade van heiwerk sluiswoningen.
- Sloop wellicht via het water afvoeren.
- Graag eerder slopen. Het ziet er nu niet uit met al die hekken.
- Let op sloop via water aan kant Tuinen. Geen overlast voor bewoners aldaar!
- Denk ook aan een OV-verbinding voor de nieuwe wijk(en)!
- Het zou fijn zijn als we goed op de hoogte worden gehouden welke, waar en wanneer welke werkzaamheden worden uitgevoerd.
- Beeldpresentatie van een appartementencomplex zonder Het Arsenal en De Tuinen kan echt niet en is niet realistisch en eerlijk. De kant van De Tuinen is hoger dan gezegd!
- Organiseer nog een avond voor het definitieve plan.

Vragen

Parkeren, ontsluiting & verkeer

- *Wanneer wordt de weg gerepareerd? Valt het na de bouw vernieuwen van de bestrating van de Noorddijk onder het project?*
Eigenaar van de Noorddijk is het Hoogheemraadschap. Via de gemeente is inmiddels een melding gedaan over de staat van de weg en de klachten van omwonenden. Het vernieuwen van de bestrating van de Noorddijk valt niet onder het project.
- *De Noorddijk wordt nu als racebaan gebruikt. Kan het 30 km per uur worden met drempels?*
Wij kunnen hier melding van maken en mogelijk dat de eigenaar van de weg, het Hoogheemraadschap, hier bij de herprofilering rekening mee kan houden.

- *Is het mogelijk om een heg of muurtje te trekken tussen het parkeerterrein en het water (Antigua), zodat koplampen auto's niet in je keuken schijnen?*
- Bij het opstellen van het inrichtingsplan kunnen wij hier rekening mee houden.
- *Is overwogen om ook ondergronds te parkeren?*
Ja, dat is overwogen. Onder de bestaande fabriek zitten echter ca. 2.800 houten palen. Het 'trekken' van deze palen en het grondverzet dat dit veroorzaakt maakt ondergronds parkeren financieel onhaalbaar.
- *Zijn de parkeerplaatsen bestemd voor De Pijl ook toegankelijk voor andere bewoners/bezoekers?*
Er is een groot deel bestemd voor dubbelgebruik. Dit is in de parkeersituatie ook zo aangegeven. Bij het vervaardigen van het inrichtingsplan zullen wij dit ook expliciet gaan aangeven.
- *Komt er nog een extra zuidelijke ontsluiting vanaf Noorddijk naar het bedrijventerrein Noorderveld?*
Nee, die zal er niet komen.

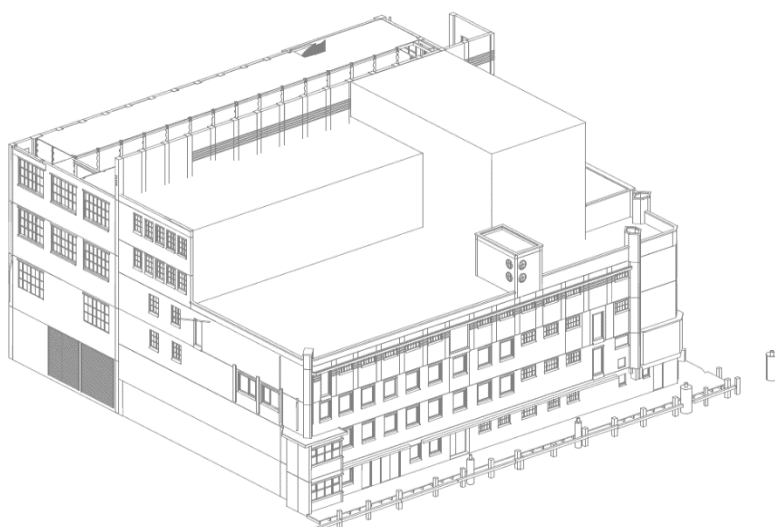
Ontwerp

- *Kleur en ontwerp heel mooi. Wel hoog. Atelier vind ik misstaan. Is dat voor de huismeester?*
Nee, het komt wel op de plek waar vroeger de huismeesterswoning stond. Het is een knipoog naar het verleden. Het is een koopwoning voor de particuliere markt. De atelierwoning zorgt voor een heldere en duidelijke overgang in het gebied.
- *Zorgt een wit geglazuurd gebouw aan het water niet voor een grote spiegel?*
Nee dat is niet het geval want het betreft een mat-geglazuurde steen.



- *Hoe verhouden zich de nieuwe afmetingen tot de huidige fabriek?*

De huidige fabriek was 33 meter hoog. Wat er op dit moment nog van over is, maken wij inzichtelijk op onderstaand plaatje. Het hoogste deel van wat nu nog staat, is 23 meter.



- *Mag het gebouw ook lager?*

Het gebouw mag altijd lager. Echter voor een haalbare businesscase is een bepaald programma nodig en tevens is de ruimte er binnen het vigerende bestemmingsplan.

- *Komen er leuke lantaarnpalen?*

Hetgeen nu in de bestaande inrichting is opgenomen, wordt doorgezet in het 'afmaken' van de parkeerboulevard.

- *Gaan er kwalitatieve bepalingen gelden bij De Pijl, om te voorkomen dat de dakterrassen en balkons een "puinhoop" worden?*

Ja. Deze worden opgenomen in de verschillende aktes en in het huishoudelijk reglement van de vereniging van eigenaren.

Water

- *Hoe zit het met de restricties m.b.t. de ligplaatsen aan De Tuinen. Afmeting en eigendom ja/nee?*

Het is ons idee dat de ligplaatsen in eigendom komen van kopers van De Pijl. Nadere uitwerking en afstemming met de gemeente moet hierover nog plaatsvinden.

- *Komt er een restrictie qua lengte/grootte van een boot bij de ligplekken?*

Nadere uitwerking en afstemming met de gemeente moet hierover nog plaatsvinden.

- *Wie is de eigenaar van de aanlegsteiger?*
Ook op dit moet er nog een nadere uitwerking en afstemming met de gemeente plaatsvinden.
- *Kan je er ook je eigen bootje neerleggen?*
Nee, de steiger is alleen bestemd voor de gebruikers van de ligplaatsen.
- *Mogen er boten aangelegd worden bij de balkons aan het water?*
Nee, dit is niet de bedoeling.
- *De sloot van de Antigua aan de kant van het gebouw is nu ongeveer 18 m waarvan 9 m van de bewoners. Hierbij waren de regels mbt de steiger heel streng en deze moesten uiteindelijk verkleind worden. Hoe kan het dat de balkons aan de andere kant wel zo groot mogen zijn?*
De afmetingen van de balkons zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Het appartementengebouw staat direct in het water en de woningen hebben niet net als de woningen eerste een tuin.
- *Gaan de gebruikers meebetalen aan het op peil houden van het water?*
Rondom het gebouw De Pijl resteert ook een deel van het water waarvoor onderhoud nodig is. In afstemming met de gemeente zal dit verder worden ingevuld.
- *Mogen er boten afmeren bij de atelierwoning?*
Ja, dat mag.
- *Zoals bekend zijn alle bewoners vertegenwoordigd in een havenvereniging aangezien wij een stuk water bij onze woningen hebben gekocht. Hoe gaat dit georganiseerd worden bij de bewoners van De Pijl die aan ons kanaal grenzen en bijvoorbeeld de steiger die is bedacht aan de kant van De Tuinen?*
De structuur zoals bij de eerder gebouwde woningen is ingezet, zal worden doorgezet naar De Pijl.

Sloop/bouw

- *Bij realisatie van ligplaatsen zal vermoedelijk gebaggerd moeten worden. Wordt het water aan De Tuinenkant dan ook meegenomen en mogelijk restpuin van sloop en bouw verwijderd?*
Het water aan de zijde van De Tuinen gaan wij niet baggeren. Bouwpuin of sloopafval wordt uiteraard wel verwijderd.
- *Wanneer en hoe wordt er gesloopt?*
De sloop start zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Er wordt machinaal vanaf het maaiveld gesloopt. De exacte wijze wordt in een later stadium nader bepaald en ook aan de omwonenden toegelicht.
- *Worden de bestaande woningen opgenomen om te monitoren of er schade ontstaat door het heien?*
Ja, hiervoor zal een complete opname van de belendingen worden uitgevoerd.

- *Worden er nulmetingen door de ontwikkelaar uitgevoerd voordat de bouw start?*
Ja en de resultaten van de nulmetingen zijn opvraagbaar en worden bij de notaris bewaard.
- *En binnen welke straal worden deze metingen verricht?*
Dit wordt in een later stadium bepaald op basis van een risico analyse.
- *Wat is de impact van de sloop en de bouw op het kanaal?*
Geen invloed zover onze kennis reikt.

Overige

- *Komt er ook horeca?*
Nee, er komen geen voorzieningen.
- *Komen er voorrangsregels bij de koop?*
Nee, er is een openbare inschrijving en indien nodig een loting.
- *In welke prijsklasse vallen de verschillende woningen?*
Dat is nog niet bekend. Via de nieuwsbrief houden we u op de hoogte.
- *Komt er een eigen afvalverzamelingspunt bij De Pijl?*
De gemeente ziet toe op voldoende afvalinzamelingspunten.

