



gemeente Zaanstad  
Gebiedsontwikkeling

## Vragen en opmerkingen Informatiebijeenkomst Centrumplan Westerkoog

DATUM	26 januari 2022
TIJDSTIP	19:30-21:00 uur
LOCATIE	Online bijeenkomst via MS Teams
GENODIGDEN	Bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden
ORGANISATIE	Werner Loppies, Abdel Salemi (SENS real estate), Pieter van der Werff, Victorine Kleijkers (Parteon), Bas Keuper, Alexander Reddering (gemeente Zaanstad)

---

### ***Vragen en opmerkingen (tijdens de bijeenkomst behandeld)***

#### **1. Waarom zit de hoogbouw niet langs de Westerkoogweg?**

Er is gekozen voor een centralere ligging zodat de hogere gebouwen meer op afstand komen te staan van de omliggende bestaande woningen. Zo is tevens een Molenwerf gecreëerd met aan weerszijden het winkelcentrum, het medisch centrum, het buurtcentrum met daarboven huurwoningen, de woontorens met sportschool en sociaal wijkteam en aan het einde de scholen. Het ziet er ook gewoon mooi uit. Daarom bevindt de hoogbouw zich meer aan de Molenwerf dan aan de Westerkoogweg. Dit is tevens een wens die in eerdere participatiebijeenkomsten is opgehaald.

#### **2. Hoeveel parkeerplekken worden er extra gerealiseerd?**

De huidige parkeerbehoefte is in beeld gebracht en daarnaast is uitgerekend hoeveel extra plaatsen nodig zijn voor de nieuwbouw. Voor de berekening zijn de parkeernormen uit het parkeerbeleid van de gemeente gebruikt. Het gaat om een aantal privé-parkeerplaatsen (tussen de gebouwen van SENS) en openbare parkeerplaatsen. Die laatste kunnen ook dubbel gebruikt worden door bewoners en bezoekers. De huidige parkeerbehoefte met daarbij opgeteld de parkeerplaatsen voor de nieuwbouw is in totaal 295 parkeerplaatsen. Dit is inclusief de parkeerplaatsen aan de oostzijde van het winkelcentrum de patiowoningen en de prinsenstichting.

#### **3. Wat wordt er aan duurzaamheid gedaan?**

De woningen moeten voldoen aan de hedendaagse normen en eisen, zoals gasloos bouwen, BENG-normen, energiezuinig zijn etc. Dit geldt voor zowel de ontwikkeling van SENS als die van Parteon. Bij de woningen van SENS worden daarnaast groene sedumdaken toegepast, komen er in de parkeerhoven tussen de gebouwen waterdoorlatende tegels en komt waar mogelijk groen voor de gevels. Zoals in de presentatie van Parteon is toegelicht wordt deze ontwikkeling zoveel mogelijk circulair, modulair en industrieel uitgevoerd. In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt er gekozen voor materialen die gerecycled kunnen worden op termijn en wordt daarnaast zoveel mogelijk klimaat adaptief en duurzaam gewerkt. Hiervoor is ook aandacht in de uitvraag bij aannemers.

#### **4. Wordt er een aparte hondenuitlaatplek gerealiseerd?**

Er is op dit moment geen hondenuitlaatplek in het inrichtingsplan opgenomen.

### **5. Upgrade Speelveldje: hoe wordt er invulling aan het proces gegeven?**

Er zijn tijdens de informatieavond op 26 januari 2022 drie varianten voor de invulling van het huidige grasveld toegelicht. Deze varianten zijn voorafgaand ook besproken met verschillende stakeholders in het gebied, zoals de scholen die aan het plangebied grenzen. De scholen gaven de voorkeur aan een variant met het multisportveld. U kunt de varianten nog eens nakijken in de presentatie die op de website <https://westerkoog.zaanstad.nl> wordt geplaatst. Uw opmerkingen en eventuele suggesties zijn welkom in de chat of naderhand via [westerkoog@zaanstad.nl](mailto:westerkoog@zaanstad.nl)

### **6. Hoe wordt voorkomen dat hangjongeren overlast gaan veroorzaken op het speelveldje?**

Het Jongerenwerk heeft hier een grote rol in, deze kennen de jongeren. Verder scheelt het enorm dat met deze ontwikkeling de leefbaarheid wordt vergroot. Er komen meer ogen en oren op straat en zo ontstaat meer sociale controle.

### **7. Mogen we na vanavond de zonstudies ontvangen?**

Ja, alle presentaties staan op de webpagina <https://westerkoog.zaanstad.nl>

### **8. Waarom komt er geen ondergrondse parkeergarage?**

Het parkeren voor dit programma is op maaiveld opgelost, een ondergrondse parkeergarage is daarvoor niet nodig. 55 appartementen krijgen een privé-parkeerplaats in de hoven tussen de bebouwing. De rest van de parkeerplaatsen worden openbaar.

### **9. Achter de Doppenmolen is nu een trottoir gepland. Er is nu veel overlast van scooters en fietsers. Hoe garandeer je dat er niet gereden gaat worden?**

Dit kan niet gegarandeerd worden. Overal waar men kan lopen kan men ook rijden. Het plaatsen van paaltjes is meestal niet wenselijk voor de veiligheid. Het bestaande groen achter de woningen wordt verbreed, waardoor het pad verder weg komt te liggen. Zo is rekening gehouden met de huidige bewoners. Het idee is om het pad half verhard uit te voeren, waardoor het minder aantrekkelijk is voor scooters en fietsers. Ook is de verwachting dat in de nieuwe situatie met meer ogen en oren op straat, mensen dit gebied ook anders gaan gebruiken.

### **10. Waarom wordt er gebouwd aan de Westerkoogweg? Misschien komt daar ook een doorgaande weg?**

Deze vraag heeft een relatie met het openstellen van busbrug de Binding voor het verkeer tijdens de spitsuren. Om dit mogelijk te maken zijn maatregelen nodig aan De Wildeman en De Glazenmaker. Voorwaarde is namelijk dat deze wegen veilig blijven, als er meer verkeer rijdt bij openstelling van de busbrug tijdens de spits. De Westerkoogweg is door een aantal bewoners als optie genoemd als nieuwe ontsluitingsweg voor de wijk. Of dit mogelijk en wenselijk is, is onderzocht in het Zaans Mobiliteitsplan <link naar ZMP mobiliteitsplan.zaanstad.nl>. In dit plan staat het gewenste verkeersnetwerk voor de komende jaren voor heel Zaanstad. Hieruit is gekomen dat de Westerkoogweg aangewezen blijft als hoofdfietsroute. De Westerkoogweg is daarmee niet meer als autoroute in beeld. Meer informatie over de busbrug vindt u op <https://busbrugdebinding.zaanstad.nl>. Daar vindt u ook een uitgebreide Q&A.

### **11. Waarom is de planvorming van de patiobungalows weer opgepakt?**

De wethouder had bij het vaststellen van het RPvE voor het Centrumplan Westerkoog toegezegd dat de planvorming voor de patiobungalows on hold gezet zouden worden totdat het Zaans Mobiliteitsplan (ZMP) was vastgesteld. Daarna zijn de patiowoningen weer opgepakt en kon verder worden gegaan met de planvorming.

### **12. Gaat Wormer Wonen of Parteon de huurwoningen doen?**

Beide corporaties zijn genoemd. Wormer Wonen neemt naar verwachting de 20 sociale huurwoningen van SENS real estate af. Parteon ontwikkelt het buurtcentrum met daarboven 40 appartementen. Daarvan zijn 20 sociale huurwoningen en 20 middenhuur woningen.

### **13. Waarom blijven de hoge bomen achter de bungalowwoningen staan?**

Dit is de hoofdgroenstructuur en deze bomen zijn daar onderdeel van. Deze bomen zijn waardevol voor de flora en fauna in de wijk. Ook met het oog op klimaatadaptatie en koeling en voor het beeld. Dit past tevens uitstekend in een groen Centrumplan. Daarom worden zoveel mogelijk bomen en groen behouden en wordt groen toegevoegd. Het bladerdek van de bomen geeft in de zomer ook

koelte (voorkomen hittestress). Ook voor de biodiversiteit en de flora en fauna hebben de bomen grote voordelen.

**14. Wat wordt er gedaan om eventuele schade aan omliggende woningen als gevolg van het bouwen te voorkomen?**

Er is bij de partijen veel ervaring met sloop en nieuwbouwprojecten. Er wordt zeer zorgvuldig mee omgegaan, vooraf wordt een nulmeting gedaan, tussentijds worden trillingsmetingen uitgevoerd en aan het eind wordt een eindinventarisatie gedaan. Verder wordt tijdens de vergunningsprocedure van de ontwikkelaars gevraagd om een zgn. BLVC plan te verstrekken. Dit gaat over Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Hierin staan zaken benoemd als bereikbaarheid gedurende de bouw, bouwverkeer, veiligheid op en rond de bouwplaats, communicatie met de omgeving e.d. Over dit onderwerp komen de ontwikkelende partijen nog uitgebreid bij de bewoners terug.

**15. Komen er in verhouding minder parkeerplekken terug?**

Nee, er is gerekend met de huidige bezetting en met de parkeernormen van het aantal toe te voegen woningen. Door de bezetting in beeld te brengen hebben we een goed beeld gekregen bij de parkeerdruk in het centrumgebied. Zie voor de totale aantallen parkeerplaatsen die gerealiseerd gaan worden de beantwoording van vraag 2.

**16. Hoe hebben jullie de verkeersbewegingen getoetst (toename De Wildeman en De Glazenmaker als gevolg van deze ontwikkeling en eventueel Busbrug)?**

De nieuwe woningen trekken verkeer aan en genereren verkeer. Het gaat dan om ongeveer 2 a 3 autobewegingen per dag per woning. Er worden dan totaal 300 a 350 extra bewegingen per dag gegenereerd door extra woningbouw. De omliggende wegen in het plangebied kunnen dit aan.

**17. Is de vergadering achteraf terug te luisteren en zijn de presentaties te zien?**

We nemen de vergadering niet op. Het verslag van de bijeenkomst ontvangen de deelnemers via e-mail en wordt, evenals de Q&A en de presentaties op de website <https://westerkoog.zaanstad.nl> geplaatst.

**18. Is er een Milieueffectrapportage gemaakt i.c.m. de plannen voor het openstellen van de Busbrug (stikstof CO<sub>2</sub>, welk onafhankelijk bureau, welke meetmethode)**

Zowel SENS real estate als Parteon zijn bezig met de voorbereidingen van de bestemmingsplannen en daar horen ook de noodzakelijke onderzoeken bij. Beide partijen hebben hun eigen adviseur daarvoor ingeschakeld. De gemeente overlegt in gezamenlijk overleg met de ontwikkelende partijen en hun adviseurs om die plannen goed op elkaar af te stemmen.

**19. Worden de waterdoorlatende tegels met regelmaat gesnoeid? In de zomer en najaar komt het groen hoog tussen de tegels door.**

De plannen moeten nog definitief worden getoetst door de afdeling Beheer. Het is de bedoeling dat er wat groen doorheen groeit maar het is niet de bedoeling dat dit tot kniehoogte doorgroeit. Hier wordt nog naar gekeken.

**20. Is het Elektriciteitsnet voldoende voorbereid op de komst van gasloze woningen?**

Hier wordt altijd onderzoek naar gedaan en overleg over gevoerd met de nutsbedrijven. Dit zal niet de reden zijn om niet gasloos te bouwen. Er komen 1 of 2 transformatoren die in pandig worden geplaatst.

**21. Wat zijn de wettelijke mogelijkheden om voorrang te geven aan Westerkogers?**

SENS real estate wil voorrang geven aan inwoners uit Westerkooog. Maar dit hangt wel af van het beleid van dat moment. Met de huidige kaders is het mogelijk maar over een jaar moet rekening worden gehouden met de regels van dat moment.

Als senioren een appartement kopen of huren, laten zij vaak een eengezinswoning achter. Dit bevordert de doorstroming en de gemeente juicht dan ook toe dat SENS deze insteek heeft. Met de woningcorporaties zijn aparte afspraken gemaakt. Parteon en Wormer Wonen zullen ook inzetten op voorrang voor lokale huurders. Ook zij zijn gebonden aan de regels van het moment.

**22. Er wordt gesproken over sedumdaken, komen er dan geen zonnepanelen ?**

Dit wordt een combinatie (in de ontwikkeling van SENS). Bij de woningen van Parteon is het zeer waarschijnlijk dat er gewerkt wordt met zonnepanelen.

### **23. Komen er oplaadplekken voor elektrische auto's?**

Parkeerplaatsen worden voorbereid voor elektrisch parkeren zodat er geschakeld kan worden wanneer er een aanvraag wordt gedaan.

### **24. Hoe kunnen mensen zich inschrijven?**

Voor de koopwoningen kunnen geïnteresseerden hun gegevens achterlaten op <https://centrumplanwesterkoog.nl>. Deze gegevens worden ook bewaard en mensen worden benaderd en geïnformeerd op het moment dat de verkoop er aan komt.

Toewijzing van de sociale huurwoningen gaat via inschrijving bij Woningnet. Daarnaast zijn er de vrije sectorwoningen in het middensegment. Deze worden aangeboden via een onderdeel van Woningnet. De woningen voor Parteon zullen ongeveer 4 maanden voor oplevering op Woningnet komen, te weten medio/eind 2024, voor Wormer Wonen is dit niet bekend.

### **25. Is de regeling doorstroming 65 plus (voorrangsregeling) ook geldig voor koopwoningen?**

De doorstroomregeling voor 65+ers zijn voor wat betreft de huurwoningen geregeld in de huisvestingsverordening. Voor de koopwoningen is dit nog niet uitgewerkt. We zullen dit nader gaan onderzoeken.

### **26. Sportschool: blijft de huur van de sportschool betaalbaar gelijk?**

Na het vaststellen van het RPvE is een motie aangenomen om een sportschool terug te laten keren en als eerste aan te bieden aan de huidige eigenaar. Vervolgens is de sportschool geïntegreerd in het plan en marktconform aangeboden aan Westerkoog Sport. Sindsdien zijn de partijen in onderhandeling. In deze onderhandeling worden de voorwaarden voor de huidige-, tijdelijke- en nieuwbouw situatie besproken. We zijn momenteel in goed overleg.

## **Overige en opmerkingen**

### **1. Waarom wordt de nieuwbouw 8 lagen hoog?**

In eerdere studies werden er varianten verkend met hoogbouw tot 12 lagen. N.a.v. de participatieronden is aangegeven dat hoogbouw mag, maar het liefst niet langs de randen van het gebied zoals langs de Westerkoogweg. Uiteindelijk is een voorkeursvariant met 8 lagen op een centrale locatie in het plan uitgewerkt in het voorliggende ontwerp.

### **2. Krijgen alle nieuwbouwwoningen liften, in het kader van levensbestendig bouwen?**

In alle appartementengebouwen zullen liften worden opgenomen.

### **3. Liggen de patiowoningen niet te dicht in de geluidszonering van de scholen?**

Dit wordt onderzocht voor het bestemmingsplan.

### **4. Waarom niet 1 architect voor beide plannen van SENS en Parteon? Het wordt nu een lappendeken van meerdere ontwerpen, terwijl meer uniformiteit in het ontwerp van een klein plan gewenst is?**

Het buurtcentrum met daarboven appartementen is zowel qua ligging als gebouwtype van een andere orde dan de gebouwen van SENS. Bij de uitwerking van het buurtcentrum is dan ook bewust voor gekozen voor een andere architect en een gebouw met een eigen uitstraling. De twee ontwikkelingen van SENS en Parteon worden door de gemeente integraal aangestuurd.

### **5. Kan ik de zonnestudies van beide gebouwen ontvangen, ook na 16 uur? Bv tot 21 uur?**

De zonnestudies zijn verricht op standaard momenten en tijden door het jaar heen. Rond 21:00 uur is de zon gedurende de meeste maanden in het jaar al onder, dan wel in schemering.

### **6. Hoeveel sociale huurwoningen komen er in het plan en hoeveel procent van het totaal is dat?**

In het plan komen 40 sociale huurwoningen waarmee meer dan de vereiste 30% in het plan in de sociale huur wordt gerealiseerd.

### **7. Grenzend aan het sportveld zijn nu bomen gepland in de situatieschets. Zal dit het directe zonlicht wegnemen in de tuinen van de woningen aan de Doppenmolen?**

De bomen komen op een behoorlijke afstand van de tuinen. Qua keuze van bomen kan hier rekening mee worden gehouden.

### **8. Hoe staat het met de straatverlichting?**

De openbare verlichting wordt aangepast en vernieuwd. Het plan hiervoor moet nog worden uitgewerkt in de volgende fase.

### **9. De bouwperiode is 2 jaar. Hoe lang is er geluidsoverlast?**

Bij nieuwbouwprojecten zal er altijd sprake zijn van geluidsoverlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden gedurende de bouwperiode. We zullen dat tot zoveel mogelijk proberen te beperken. Over de werkzaamheden zal nog nader worden gecommuniceerd. Ook wordt een BLVC plan opgesteld waarin de Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie rond de werkzaamheden wordt beschreven.

### **10. Waar wordt geparkeerd tijdens de bouw?**

Zie beantwoording vraag 9, hier zal later over worden gecommuniceerd.

### **11. Wordt er rekening gehouden met de (verkeers)veiligheid van fietsende en spelende kinderen tijdens de bouw?**

Zie beantwoording vraag 9, hier zal later over worden gecommuniceerd.

### **12. Worden tijdens de bouw de omliggende woonerven niet overmatig belast met parkeerders voor het winkelcentrum?**

Zie beantwoording vraag 9, hier zal later over worden gecommuniceerd.

**13. Wordt het parkeerterrein van de nieuwe woningen afgesloten met een slagboom?**

Voorkeur is om niet af te sluiten, maar een privé karakter te maken met hagen en eigen parkeerplaatsen. Indien nodig zal het terrein worden afgesloten met een fraaie automatische poort.

**14. Hoe lang moet de speelmogelijkheid voor kinderen wijken voor het tijdelijk complex op het trapveld voor Parteon?**

De verwachting is dat de tijdelijke situatie ongeveer 2 jaar zal duren.

**15. Waar kunnen de kinderen naar uitwijken?**

De insteek is een tijdelijke voorziening op een deel van het trapveld te realiseren gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden.

**16. Hoeveel verkeersbewegingen komen er bij in de buurt en op De Wildeman en De Glazenmaker?**

De nieuwe woningen zullen ca. 300 a 350 extra verkeersbewegingen per dag extra genereren.

**17. Wordt de Wildeman en De Glazenmaker ook opnieuw ingericht?**

Ga voor een antwoord op deze vraag naar <https://busbrugdebinding.zaanstad.nl>

**18. Hoe wordt de ontsluiting van de nieuwe woningen op de Wildeman en De Glazenmaker ?**

Via de bestaande ontsluiting.

**19. Wordt de 'auto te gast-weg' geen sluiproute?**

Nee, want de Westerkoogweg blijft een fietsroute. Autoverkeer rijdt zoveel mogelijk via de Molenwerf.

**20. Wordt dit plan samen met de sluiting van de Guisweg en openstelling busbrug bekeken c.q. uitgewerkt, en niet als losse onderdelen? In 2027 is volgens het bureau Goudappel en Coffeng de maximale capaciteit bereikt voor autoverkeer. In dit rapport is geen rekening gehouden met nieuwbouw in de wijk, en ook niet met het project Guisveld. Hoe zit dat? Gaan we niet over de maximale capaciteit heen door de plannen op te splitsen en niet als een geheel aan te pakken?**

Het project aanpak Guisweg is bij de totstandkoming van het definitief ontwerp Wildeman/Glazenmaker al meegenomen ter beoordeling. Het effect is lichte verkeerstoename van verkeer over de busbrug. Door de afsluiting van de spoorwegovergang bij de Guisweg, zien wij dat het verkeer zich anders verdeeld door de wijk. Dit leidt tot een toename van verkeer op De Wildeman en voor een afname op De Glazenmaker. De rapportage van Sweco uit 2020 is te vinden op <https://busbrugdebinding.zaanstad.nl/documenten> . In de verkeersprognoses is ook rekening gehouden met de toekomstige groei van de wijk, centrumplan Westerkoog.

Het project Guisweg zat in 2020 nog in studiefase. Recent zijn het noordelijk -en zuidelijke alternatief voor dit project gepresenteerd. Er wordt hiervoor momenteel nog milieu -en verkeerskundig onderzoek gedaan. Het definitieve effect is dus nog niet bekend. De verwachting is dat het effect voor Westerkoog niet veel verandert omdat er geen grote wijzingen zijn gekomen ten opzichte van de eerdere alternatieven. Mochten de Wildeman/Glazenmaker in de toekomst aan hun maximale capaciteit komen dan zullen er andere maatregelen getroffen moeten worden. Een mogelijkheid is een 2<sup>e</sup> ontsluiting Westervatering zoals omschreven in het Zaans mobiliteitsplan.

Het onderzoek van de gemeente uit 2017 ging uit van een ander snelheidsregiem op de Wildeman/Glazenmaker en een ander wegprofiel in het ontwerp. Dit onderzoek is daarom niet meer representatief en is verwijderd van de website.

Meer informatie hierover is te vinden op de website <https://busbrugdebinding.zaanstad.nl>. Daar vindt u een uitgebreide Q&A.

**21. Wat wordt gedaan aan toenemende geluidsoverlast voor de woningen aan De Wildeman en De Glazenmaker die nu drukker wordt?**

Voor deze vraag verwijzen wij u graag naar de website <https://busbrugdebinding.zaanstad.nl>. Daar vindt u een uitgebreide Q&A.

**22. Hoe wordt de (verkeers)veiligheid van fietsers en schoolgaande kinderen gewaarborgd, met een fietsstraat waarop auto's zich straks begeven en De Wildeman en De Glazenmaker die drukker wordt?**

Het aantal auto's op de fietsstraat blijft beperkt omdat het autoverkeer veelal via de Molenwerf rijdt. De Westerkoogweg is een belangrijke fietsroute en krijgt nu nog meer die uitstraling.

**24. Zit er asbest in het te slopen gebouw van het buurthuis?**

Voor de sloopwerkzaamheden uit wordt altijd asbestinventarisatie gedaan. Als asbest wordt aangetroffen wordt dit voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden gesaneerd.

**Vervolg**

De voorbereidingen en realisatie van het Centrumplan Westerkoog zijn natuurlijk nog niet afgerond. Wij komen ook in volgende fases weer bij u terug.

De presentaties en alle vragen en antwoorden worden na beantwoording op de website <https://westerkoog.zaanstad.nl> geplaatst. Reageren kan via [westerkoog@zaanstad.nl](mailto:westerkoog@zaanstad.nl)