

Herontwikkeling Dorpsstraat 476



Verlag inloopbijeenkomst

17 januari 2024



Did Vastgoedontwikkeling en bouwbedrijf De Nijs hebben het voornemen om het achterterrein van de Dorpsstraat 476 in Assendelft te ontwikkelen tot een nieuwe woonbuurt met 23 woningen. In september 2023 hield het projectteam een eerste bijeenkomst om de eerste schetsen en ideeën aan de omwonenden te presenteren en reacties op te halen. Inmiddels is het projectteam een stap verder in het proces. De startnotitie is in september 2023 vastgesteld door de gemeenteraad en er ligt nu een concept Ruimtelijk Programma van Eisen. Daarom werd de lijst met 153 geïnteresseerden en belanghebbenden per e-mail uitgenodigd voor de tweede inloopbijeenkomst op 17 januari. Tussen 17.00 en 19.00 uur waren zij welkom in buurthuis A3 in Assendelft. Naast de initiatiefnemers, was ook de procesmanager van de gemeente Zaanstad aanwezig om mensen aan te horen en te woord te staan. Er zijn 34 mensen op de bijeenkomst afgekomen.

De inloopbijeenkomst

Verspreid over de zaal kunnen de aanwezigen een route lopen langs panelen, waarop de huidige situatie, de beoogde nieuwe situatie en ook de wijzigingen ten opzichte van de vorige bijeenkomst staan uitgelegd. Daarnaast is er ruimte om in gesprek te gaan met de projectteamleden. Aan het einde van de panelenroute staan het proces en de verdere communicatie toegelicht. Kort na de start van de bijeenkomst is het druk in de zaal van buurthuis A3. Bezoekers moeten even wachten tot ze de route langs de informatiepanelen (*bijlage 1*) kunnen lopen. Vooral naar het paneel met de beoogde nieuwe situatie zijn de bezoekers benieuwd, waardoor zich daar een groepje vormt. Ook voor mensen onderling is het plan voedingsbodem voor gesprek. Net als bij de bijeenkomst in september 2023 heeft het laatste paneel een link naar een online enquête via Mentimeter. Bezoekers hebben de optie om die ter plaatse op hun telefoon in te vullen of later via de projectwebsite. Dat geeft ook mensen die niet aanwezig kunnen zijn de optie om hun reactie te geven op de aangepaste plannen. De meeste aanwezigen geven ook mondeling hun mening door aan het projectteam.

Reacties en sfeer

Er heerst op de avond een vriendelijke en tegelijk kritische sfeer. Bezoekers reageren over het algemeen positief op de referentiebeelden en de uitstraling van het concept stedenbouwkundigplan. Relatief veel bezoekers zijn enthousiast over de plannen, omdat ze zelf wel interesse zouden hebben in een nieuwe woning. Daarom worden er veel vragen gesteld over de verkoopprijs, wanneer de woningen in verkoop gaan en hoe de planning eruit ziet. Een ander deel van de bezoekers is minder tevreden, omdat ze niet gerust zijn over de ontsluiting van de nieuwe woningen. Mensen ervaren de Dorpsstraat op dit moment al als een (te) drukke weg, die niet een nieuw druk kruispunt kan gebruiken. Omdat deze zorg in september 2023 ook al was geuit, is er in de tussentijd een verkeersonderzoek uitgevoerd door een extern adviesbureau. Uit deze verkeersstudie blijkt dat het planeffect zeer beperkt is en niet leidt tot



een wezenlijk andere verkeerssituatie. Voor de aansluiting van het plangebied op de Dorpsstraat geldt dat in zowel de ochtend- als avondspits er sprake is van een voldoende doorstroming. De procesmanager van de gemeente stelt op verzoek van een aantal bewoners voor dat een verkeersdeskundige dit nader komt toelichten, mochten hier na het lezen van het verkeersrapport nog onduidelijkheden over zijn. *'Ik snap dat er woningen gebouwd moeten worden, maar het moet wel veilig blijven,'* vat een bewoonster het samen.

Positieve punten die omwonenden aanstipten zijn onder andere:

- De concept vormgeving van de woningen;
- Goed dat er kleinere, betaalbare woningen onderdeel zijn geworden van het plan;
- Fijn dat er woningen zijn toegevoegd die geschikt zijn voor senioren. Want daar is vraag naar;
- Interesse vanuit mensen voor één van de woningen;
- Fijn dat de parkeerplaatsen op eigenterrein worden gerealiseerd.

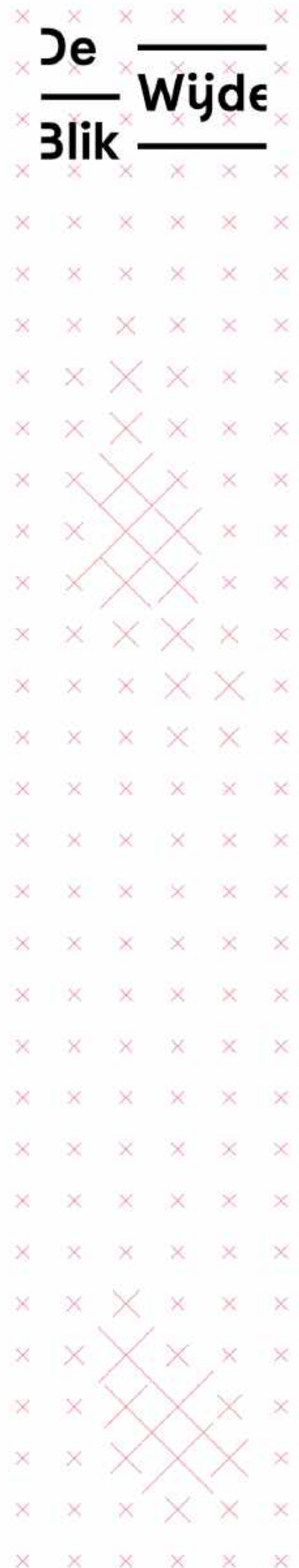
Zorgen en aandachtspunten die omwonenden hebben genoemd zijn:

- De ontsluiting van het plangebied baart nog steeds zorgen. Men is bang voor een druk kruispunt, slechte doorstroming of onveilige situaties;
- Men zou idealiter meer levensloopbestendige woningen in het plan willen zien;
- Angst voor overlast en schade van toekomstig bouwverkeer;
- Aandacht voor de huidige bewoners van Assendelft: onderzoek of het mogelijk is om een voorrangregeling te treffen.



Veel gehoorde opmerkingen, vragen en antwoorden





Vraag: *Hoeveel van de woningen wordt levensloopbestendig?*

Antwoord: In tegenstelling tot wat we hier eerder over communicateerden, zijn er nu ook twee mogelijk levensloopbestendige woningen aan het plan toegevoegd.

Vraag: *Is er al een prijsindicatie voor de woningen?*

Antwoord: Het voorstel is om de 8 woningen uit het betaalbare middensegment hoog een prijsplafond te geven van €300.000,- (prijspeil 2023). De overige prijzen zijn nog niet bekend. Wel verwachten we dat de prijzen – gezien het gevarieerde aanbod – uiteen zullen lopen.

Vraag: *Zijn de woonoppervlakten van de nieuwe woningen al bekend?*

Antwoord: Op het paneel met de beoogde situatie zijn alle gebruiksoppervlaktes weergegeven.

Vraag: *Hoe zijn jullie tot die extra woningen gekomen?*

Antwoord: We hebben in de haalbaarheidsfase onderzocht hoe we tegemoet kunnen komen aan de ambities van de gemeente Zaanstad om ook voor nieuwbouwoontwikkelingen met een omvang van minder dan 20 woningen 30% in het middensegment hoog (betaalbaar) kunnen realiseren. Om daarnaast nog een gevarieerd woningaanbod te realiseren en het project financieel gezond te houden zijn we tot het plan met 23 woningen gekomen.

Vraag: *Worden de woningen straks verloot?*

Antwoord: Er worden gesprekken gevoerd en aan de hand daarvan worden de woningen toegewezen. De wijze van inschrijven en toewijzen is nog niet bekend. We zitten nu nog in de haalbaarheidsfase.

Vraag: *Krijgen omwonenden voorrang op een nieuwe woning?*

Antwoord: Dit gaan wij in de volgende fase bekijken.

Vraag: *Hebben jullie gekeken naar de huidige situatie met de bus?*

Antwoord: Het verkeersonderzoek gebeurt aan de hand van bepaalde rekenmethodes, specifieke momenten zoals het passeren van een bus worden hier niet in meegenomen.

Vraag: *Hoe gaat straks het bouwverkeer lopen. Is daar al meer over duidelijk?*

Antwoord: Het bouwverkeer gaat waarschijnlijk lopen over dezelfde route als de huidige in- en uitrit van het terrein. Na de reacties in september 2023 heeft het projectteam gekeken naar alternatieve opties voor het bouwverkeer. Die verkenning heeft echter niet tot een goed alternatief geleid.

Resultaten Mentimeter

De online enquête werd ditmaal door 7 mensen ingevuld. De resultaten zijn te vinden in de bijlage van dit verslag.

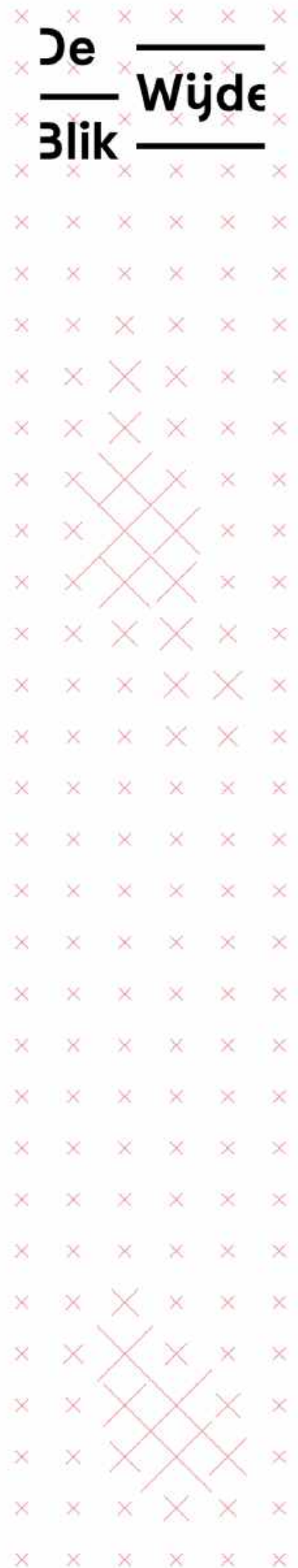


Afsluiting en vervolg

Deze bijeenkomst stond in het teken van het presenteren van het aangepaste plan en reacties van de buurt daarop ophalen. Iedereen wordt bedankt voor de aanwezigheid en inbreng van aandachtspunten, zorgen en complimenten. De opgehaalde input wordt zoveel mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van het definitieve Ruimtelijk Programma van Eisen. In de tussentijd staat het projectteam open voor vragen en opmerkingen via het e-mailadres contact@dorpsstraat476.nl. Dit verslag en de panelen van de bijeenkomst worden verstuurd naar de interesselijst en zijn terug te vinden op www.dorpsstraat476.nl. Daarnaast verschijnt het Ruimtelijk Programma van Eisen op de website nadat het projectteam van de gemeente Zaanstad het heeft beoordeeld. Dit kondigen we tevens aan met een nieuwsbrief, naar verwachting in begin maart.

Bijlage

- A. Informatiepanelen van 17 januari
- B. Resultaten van de online peiling (Mentimeter)





Bijlage 1

Gepresenteerde informatiepanelen



Bestaande situatie

Dorpsstraat 476 - Assendelft



Communicatie & participatie

Dorpsstraat 476 - Assendelft

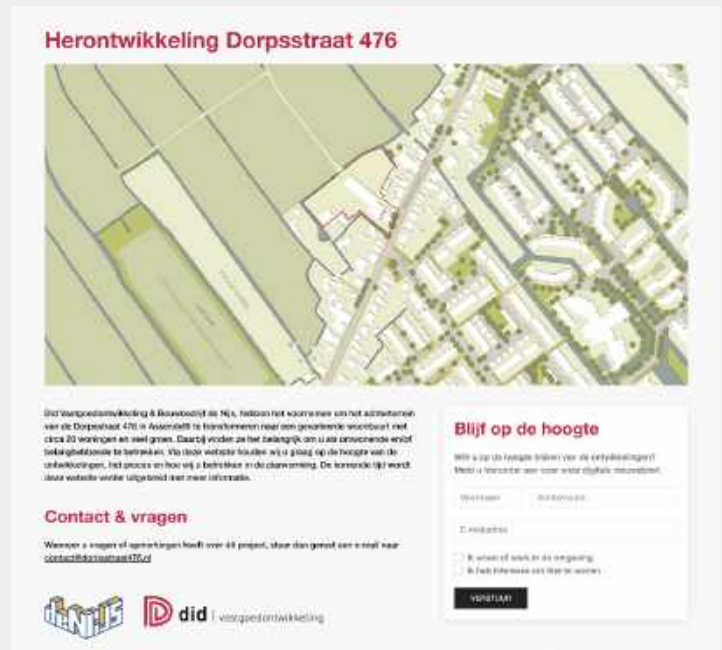


GEEF UW REACTIE

Voor de verdere uitwerking van de schetsen en ideeën zijn we benieuwd naar uw reactie. Scan de QR-code en deel uw mening via de online enquête!

Blijf op de hoogte van de ontwikkelingen en hoe wij u betrekken in de planvorming via onze website:

www.dorpsstraat476.nl



**Vragen, aandachtspunten of interesse in een woning?
Mail naar contact@dorpsstraat476.nl**

Suggestie beoogde situatie

Dorpsstraat 476 - Assendelft



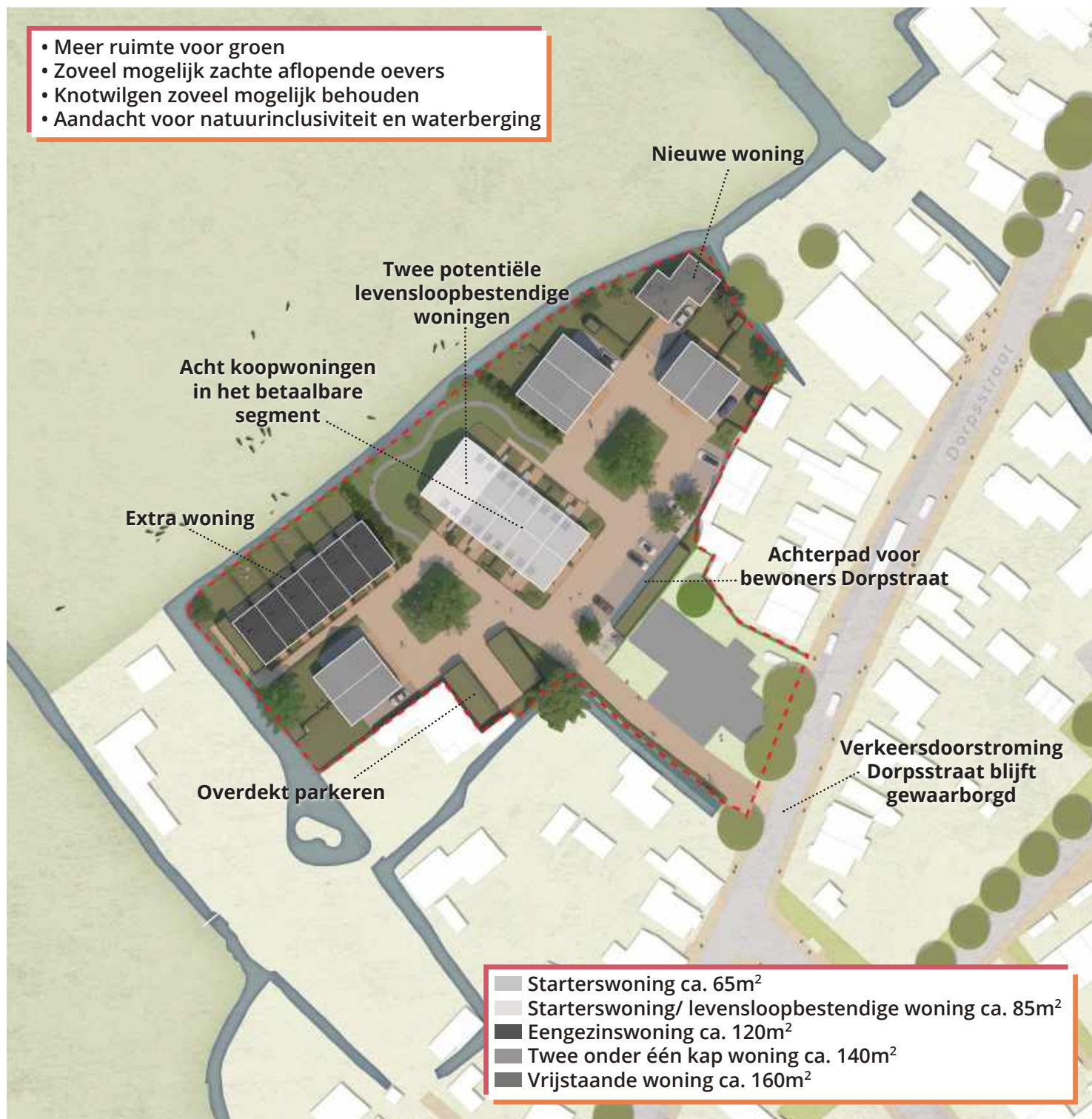
Referentiebeelden:



Beoogde situatie

Dorpsstraat 476 - Assendelft

- Meer ruimte voor groen
- Zoveel mogelijk zachte aflopende oevers
- Knotwilgen zoveel mogelijk behouden
- Aandacht voor natuurinclusiviteit en waterberging



Proces

Dorpsstraat 476 - Assendelft

Stap 1

Inloopbijeenkomst 5 september 2023

- Presentatie van schetsen en ideeën door het projectteam.
- Eerste reacties van omwonenden verzameld.

Stap 2

Verslag bijeenkomst 5 september 2023

- Geplaatst op de website en gecommuniceerd via een nieuwsbrief.

Stap 3

Opstarten haalbaarheidsonderzoek

- Start haalbaarheidsonderzoek met als eindproduct het concept Ruimtelijk Programma van Eisen. Dit document bevat een verdere uitwerking en onderbouwing van de plannen.

Stap 4

Inloopbijeenkomst 17 januari 2024

- Informeren over het concept Ruimtelijk Programma van Eisen en aanpassing van de uitgangspunten in de startnotitie.
- Verzamelen reacties van omwonenden.

Stap 5

Definitief Ruimtelijk Programma van Eisen

- Het definitieve Ruimtelijk Programma van Eisen delen met de omwonenden.

Stap 6

Indienen Ruimtelijk Programma van Eisen

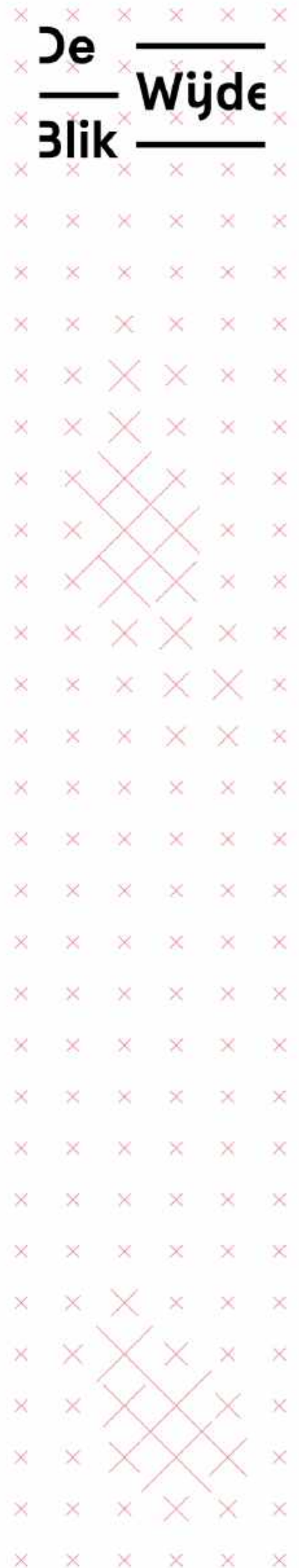
- Het Ruimtelijk Programma van Eisen indienen bij de gemeente Zaanstad voor besluitvorming.

Stap 7

Start planologische procedure

- Na het afronden van de haalbaarheidsfase kan worden gestart met de planologische procedure en de verdere planuitwerking.

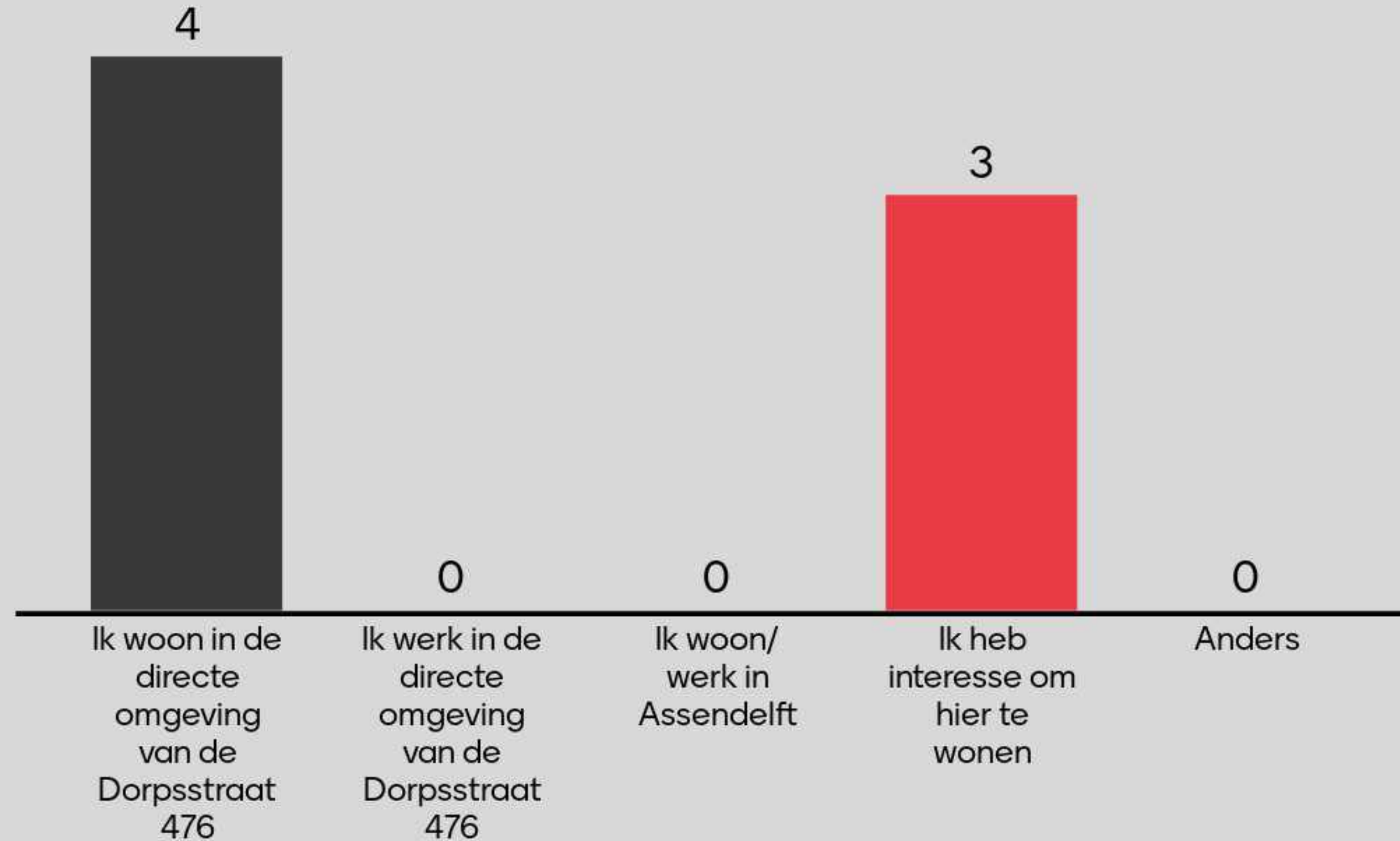
Omwonenden en geïnteresseerden worden gedurende het proces geïnformeerd over de planning, voortgang en ontwikkelingen via nieuwsbrieven en via de website www.dorpsstraat476.nl



Bijlage 2

Resultaten online enquête

Wie bent u / waar woont u?



Indien u woont of werkt in de directe omgeving, wilt u op de kaart aangeven waar dat ongeveer ligt?





Beoogde situatie

De volgende vragen gaan over het aangepaste plan op hoofdlijnen.

Indien u niet aanwezig was bij de inloopbijeenkomst op 17 januari 2024, kunt u het plan bekijken op onze website: www.dorpsstraat476.nl onder het kopje 'downloads'.



Wat vindt u positief aan het aangepaste plan?

Kan op dit moment alleen maar negatief zijn er zijn inmiddels geen 19 woningen maar 23 woningen gepland! En de ontsluiting van het plan is nog steeds zeer onveilig en krap

Niets

Meer ruimte voor groen maar hoop wel dat de woningen nog betaalbaar blijven

Ziet er mooi uit dat de meeste huizen over de weilanden heen kijken

Wat ziet u liever anders in het aangepaste plan?

Een andere en betere ontsluiting! Graag zouden wij in overleg gaan met de desbetreffende die deze ontsluiting aanvaardbaar vind

Minder huizen veel te dicht op elkaar gebouwd

Vrijstaande woning een 2/1 kap woning van maken en huizen meer levensloop bestendig maken

Misschien de rug aan rug woningen anders neer zeten zodat het openlijker lijkt. Nu lijkt het meer dat het stuk grond in tweeën wordt gesplitst door deze woningen



Heeft u nog andere suggesties, wensen of aandachtspunten die u wil meegeven?

Koop de bakkerij van Brakenhoff en maak daar een ontsluiting

Minder huizen bouwen

Houd het betaalbaar voor de mensen

Houd de huizen betaalbaar en kijk hoe je de huizen levensloop bestendig kan maken