

Verslag online informatiebijeenkomst JonkerJuffer Zaandam

7 september 2020

Op 7 september 2020 organiseerde woningcorporatie ZVH een online informatiebijeenkomst voor bewoners en ondernemers in de omgeving van projectlocatie Jonkerjuffer in Zaandam. Dit verslag is een samenvatting van de avond, inclusief alle vragen met antwoorden. De bijeenkomst kan worden teruggekeken op de website www.jonkerjuffer.nl. Op deze site staat ook de presentatie van de bijeenkomst, met kaarten, impressies en zonnestudie. Tijdens de Livestream keken er 51 unieke bezoekers. De opname is via YouTube meer dan 100 keer bekeken.

Introductie

Arjan Kaashoek, gespreksleider van communicatiebureau De Wijde Blik opent de avond en stelt de aanwezigen in de studio aan het publiek voor. Aanwezig is Fred Langeslag, gedelegeerd opdrachtgever bij ZVH. Verder zijn aanwezig Marcel Dingemans, procesmanager bij de gemeente Zaanstad en Bram Waumans, architect bij Dam & Partners Architecten. Eerder is al gesproken met de Klankbordgroep Boerejonkerbuurt. Vanavond kan iedereen die dat wil, vragen stellen. Arjan legt uit hoe dat gaat: tijdens de avond kan men een vraag stellen via een tijdelijk WhatsApp nummer. Deze vragen worden aan het einde van de presentatie beantwoord. Daarna bespreekt Arjan het programma van de avond.

Aanleiding

Fred Langeslag vertelt eerst waarom het plan nodig is. Fred is gelegeerd opdrachtgever voor ZVH, wat in feite betekent dat hij het aanspreekpunt voor de nieuwbouwprojecten van ZVH is. ZVH wil graag in samenwerking met de gemeente nieuwe woningen toevoegen aan de woningvoorraad van Zaanstad. Het woningtekort in Zaandam is momenteel 5%. Met dit project zouden er 90 tot 95 sociale huurwoningen bijkomen en 13 grondgebonden koopwoningen. Grondgebonden wil zeggen een woning met de eigen voordeur aan de straat.

Boerejonkerbuurt

Marcel Dingemans legt aan de hand van de kaart van de omgeving uit welke projecten in de omgeving gebouwd worden, in welke fase zij momenteel zijn en wat de rol van de gemeente daarbij is. De gemeente let op de samenhang in de buurt en kan via bestemmingen en vergunningen invloed uitoefenen op wat er komt. De meeste gronden zijn in eigendom van andere partijen, zoals ontwikkelaars. Hij legt uit dat de gemeente de ambitie heeft 2500 woningen toe te voegen in de Boerejonkerbuurt en in de Kogerveldwijk in de komende twintig jaar. De plannen die Marcel belicht zijn wat verder gevorderd, maar er is hoop op meer nieuwe projecten in de komende jaren. De gemeente vindt het plan van ZVH voor de Boerejonkerbuurt mooi en is blij dat er meer sociale huurwoningen bij zullen komen. De gemeente is sinds vorig jaar februari in overleg met ZVH en daar is dit plan uit voortgekomen.

JonkerJuffer: het plan

De kavel van JonkerJuffer is 70 bij 70 meter en grenst aan de supermarkt en aan de H.G. Scholtenstraat. Arjan vraagt Bram Waumans, de architect, om de plannen verder toe te lichten. Bram legt uit dat hij de eerste fase van het project heeft ontworpen, waaruit een beeldkwaliteitsplan is voortgekomen. Dit plan geeft weer wat de uitstraling van het project zal worden en is terug te vinden op de website van dit project. Meerdere architectenbureaus kunnen zich inschrijven om de tweede fase van het project uit te werken, dus het is nog niet zeker dat Dam & Partners dit zal doen.

Bram vertelt bij het ontwerpen altijd te beginnen met de geschiedenis van het gebied. De Jonker en de Juffer waren oorspronkelijk molens. Langzaam is er door de jaren heen meer bebouwing gekomen en is de buurt veranderd naar een woon- en werkgebied. Bij het ontwerpen is eerst begonnen met een onderliggende visie, zodat er samenhang is voor de wijk en de stad. Hierbij wordt ook gekeken naar de verschillende mogelijke verkeersstromen.

Plan

Op basis van de eerdergenoemde visie is besloten dat de H.G. Scholtenstraat een meer stedelijke bebouwing kan krijgen. Langs het Jonkerplantsoen wordt het wat rustiger en intiemer. Op basis hiervan zijn er twee gebouwen in de vorm van een haak ontworpen. Ook is er aan de noordzijde een doorsteek van de H.G. Scholtenstraat naar de supermarkt gemaakt. Dit zorgt voor meer ruimte en een

vriendelijke en rustige uitstraling. Ook is er hierdoor een uitgang in elke hoek van het plantsoen gekomen.

De grootste van de twee 'haken' is het gebouw met de sociale huurwoningen, dat staat met name aan de H.G. Scholtenstraat. De kleine haak bevat de koopwoningen en is aanzienlijk lager, dit deel staat aan het Jonkerplantsoen. Aan de H.G. Scholtenstraat komt op de begane grond ook ruimte voor voorzieningen. Dit zorgt ervoor dat er de hele dag levendigheid in de wijk is.

Een eerste vraag komt binnen via WhatsApp, namelijk of de eerdergenoemde koopwoningen meerlaagse woningen worden of appartementen. Bram vertelt dat dit meerlaagse woningen zullen worden, met de voordeur aan de straat.

Aan de hand van meerdere plattegrondlagen licht Bram het project toe. Het plan zorgt ervoor dat alle kanten van de begane grond aantrekkelijk zijn om langs te lopen en levendigheid geven. Aan de H.G. Scholtenstraat komen de maatschappelijke voorzieningen. Daarachter komen parkeerplekken voor auto's en de bergingen, met alleen aan de zuidzijde een entree. De parkeerplekken worden verborgen door het volume eromheen, maar blijven wel op straatniveau. Aan de Jufferstraat komt een aantrekkelijke woonstraat, met grondgebonden koopwoningen. De bewoners van deze woningen kunnen voor hun woning zitten, wat zorgt voor meer levendigheid op straat. Ook krijgen deze woningen eigen tuinen, maar die komen aan de achterkant op één hoog, bovenop de parkeergarage.

Arjan vraagt of de sociale huurwoningen ook een buitenruimte krijgen. Bram vertelt dat elke woning een buitenruimte krijgt, dit moet ook volgens het Bouwbesluit. De invulling van de buitenruimtes van de sociale huurwoningen zal later in het ontwerpproces nog worden bepaald. Op het parkeerdek komt een mooi groen dek. Dit is prettiger om naar te kijken vanuit de woningen en onttrekt het zicht aan de auto's.

Bezonnning

Er is ook een bezonningsstudie gedaan. In de studie zijn een aantal toonaangevende momenten in het jaar (maart, september, juni en december) en tijden (09:00 tot 21:00) meegenomen. Deze plaatjes uit de studie zijn via de presentatie op de website te downloaden.

De schaduw van de hogere bebouwing valt vooral op JonkerJuffer zelf, de supermarkt en de H.G. Scholtenstraat. Voor zover er nieuwe schaduw over bestaande woningen valt, is dat vooral aan het begin van de avond op enkele woningen aan de oostkant van de HG Scholtenstraat, gedurende een korte periode in het jaar, en op die dagen niet langer dan circa een uur.

Duurzaamheid

Bram vertelt dat de woningen voldoen aan de normen voor BENG, wat staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen. Op de dakvlakken kan regenwater worden vastgehouden, dat is beter voor het klimaat. Bij het Jonkerplantsoen komt een groene bufferzone, wat voor meer natuurinclusiviteit zorgt. Er wordt rekening gehouden met de hoogte van gebouwen om een thuis te bieden aan verschillende soorten insecten en dieren. Ook makkelijke en goedkope oplossingen zoals een vleermuiskast kunnen hier hulp bij bieden.

Architectuurstijl

Bram Waumans heeft een aantal beelden meegenomen die een idee geven van de architectuur. Dit is nog niet uitontworpen, het gaat om referentiebeelden, ofwel voorbeelden. Ze zijn ook terug te vinden in het concept-beeldkwaliteitsplan op de website. Het belangrijkste is dat het een eerlijk gebouw wordt, met een goede balans tussen meer stedelijk volume en het behoud van een fijne woonomgeving. Het moet bijdragen aan een prettige buurt en het levert een herkenbare blikvanger op.

Vragen

Arjan Kaashoek behandelt de vragen die zijn binnengekomen via WhatsApp.

Wordt er rekening gehouden met geluid?

Bram antwoordt dat dit zeker wordt meegenomen. Om het bestemmingsplan te wijzigen moet ook nog een geluidsonderzoek worden uitgevoerd. Indien hieruit problemen naar voren komen, wordt hier een technische oplossing voor gezocht.

Krijgen de huidige bewoners uit de Boerejonkerbuurt voorrang op deze sociale huurwoningen?

Fred Langeslag van ZVH vertelt dat sociale huurwoningen worden verhuurd via WoningNet. Daar mag ZVH niet zomaar van afwijken door voorrang te geven. Het zou wel kunnen dat omwonenden voorrang krijgen vanwege stadsvernieuwingssurgentie, bijvoorbeeld wanneer hun eigen sociale huurwoning wordt gesloopt. Daarmee hebben ze wel voorrang in Zaanstad in het algemeen, maar niet per sé ook op dit project JonkerJuffer.

Hoe staat het met de vernieuwing van de rest van de Boerenjonkersbuurt en de Slachthuisbuurt?

Dit is grotendeels al verteld aan het begin. Marcel Dingemans van de gemeente voegt nog toe dat aan de Hondemanstraat woningen staan van Rochdale, die zijn technisch gezien redelijk 'op'. Rochdale staat nog voor het vraagstuk of ze zullen gaan renoveren of slopen. Op de Slachthuisstraat zijn ook ontwikkelaars actief, in de hele prille fase.

Komen er speelvoorzieningen voor kinderen?

Dit is een vraag voor de gemeente. Marcel antwoordt dat dit nog moet worden bekeken in het ontwerp van de openbare ruimte. Hierbij wordt ook gekeken of er al speelterreinen in de buurt zijn en of hier dus wel echt behoefte aan is.

Zijn 57 parkeerplaatsen genoeg voor alle woningen?

Marcel antwoordt dat onlangs nieuwe parkeernormen zijn vastgesteld, en daar voldoen de plannen aan. De ingetekende parkeerplekken zouden dus voldoende moeten zijn. De gemeente gaat in de toekomst naar een ander mobiliteitsbeleid, met meer nadruk op openbaar vervoer en deelauto's. Ook gaat de gemeente nog onderzoeken of er betaald parkeren in de buurt moet worden ingevoerd.

Is er in JonkerJuffer al rekening gehouden met deelmobiliteit, denk aan opstelplaatsen voor deelauto's?

Fred Langeslag vertelt dat ZVH denkt dat dit op dit moment niet nodig is, maar indien nodig kan dit later worden toegevoegd.

Wanneer zijn de koopwoningen gereed?

Het plan wordt nu eerst verder uitgewerkt. Daarna moet het bestemmingsplan worden aangepast en de bijbehorende onderzoeken worden gedaan. Hier verwacht ZVH heel 2021 mee bezig te zijn. ZVH hoopt in het begin van 2022 te starten met de bouw. Naschrift: verwachte oplevering is in 2023.

Is er al een invulling voor de commerciële ruimtes?

Fred antwoordt dat die er nog niet is. Te denken valt aan ondersteunende faciliteiten voor seniorenwoningen. Misschien is het mogelijk om ruimte te verhuren aan 'Hond en Kat', de winkel die nu al in dit gebied zit. Arjan voegt toe dat mensen hun suggesties voor invulling van de commerciële ruimte kwijt kunnen op de website.

Er zijn nu twee grote ruimtes ingetekend, zouden dit ook meerdere ruimtes kunnen worden?

Fred legt uit dat dit afhankelijk is van wat voor soort bedrijven hier zullen komen. Dit hangt namelijk samen met de leidingschachten die naar boven lopen. ZVH is een sociale woningcorporatie en vindt de woningen dan ook het belangrijkste. De commerciële ruimtes zijn een extra, maar die mogen niet teveel gaan kosten, dus er zijn slechts beperkt aanpassingen mogelijk.

Als de sloop van de Rochdale woningen doorgaat, krijgen de bewoners daarvan dan voorrang op een woning in JonkerJuffer?

Zie een van de vorige vragen. Het is nog onduidelijk of de sloop van de Rochdale woningen in de tijd samen zal lopen met de oplevering van JonkerJuffer. Sowieso is er geen specifieke voorrang op dit nieuwe project mogelijk.

Wordt er ook iets gedaan aan de hangjongeren op het Jonkerplantsoen?

Dit is ook met de klankbordgroep besproken. In de toekomst kijken er vanuit de nieuwe woningen veel meer bewoners uit over het plantsoen en is er meer levendigheid, wat zorgt voor meer sociale controle. De verwachting is dan ook dat dit het probleem grotendeels zal oplossen.

Hoe kan worden geregeld dat het parkeerterrein veilig is?

Dat zal geen probleem zijn, want het is een privéterrein voor de bewoners, dat niet te bereiken is door anderen.

Afsluiting

Arjan sluit de avond af en neemt nog enkele praktische zaken door. Het WhatsApp nummer wordt buiten gebruik gesteld, eventuele nieuwe vragen kunnen worden gesteld via de website.

Geïnteresseerden kunnen zich via de website abonneren op de nieuwsbrief met informatie over het project.

Dank aan iedereen die de bijeenkomst heeft gevolgd en die vragen en suggesties hebben ingestuurd.