extra woningen de Beren

Er is woningnood in Nederland

Wat is er aan de hand?

- Veel mensen kunnen niks passends vinden, vooral jongeren.
- Er komen meer huishoudens, ook omdat er meer singles en stellen zijn dan vroeger
- Ouderen blijven langer zelfstandig wonen
- Er zijn onvoldoende kleinere woningen

Garageboxen als locatie

Parteon kijkt naar een plek voor minimaal 40 extra woningen bij de Beren. Een optie was de plek van de garageboxen. In de meedenksessies die zijn gehouden gaven bewoners andere suggesties. Parteon heeft deze opties onderzocht op haalbaarheid.

20.000 woningen

Er staan ruim 20.000 woningen in Zaanstad-Noord met bijna 45.000 bewoners. Nog 5.000 woningen nodig = per vier bestaande woningen één erbij!

parteon

221391_Parteon_panelen_bewonersavond_A0_FC_DEF.indd 1 18-11-2022 11:07

terugblik

Een actief meedenk-proces van bewoners

De afgelopen maanden hebben bewoners van De Beren actief meegedacht over de beste plek voor minimaal 40 extra woningen. Dat leverde heel veel reacties, wensen en zorgpunten op.

2 mei
Inloopbijeenkomst

12 mei
Meedenksessie 1

29 mei
Meedenksessie 1

24 mei
Meedenksessie 3 & 4

29 september
Jongeren panel

Meedenksessies leveren nieuwe varianten op. Parteon onderzoekt van juni tot oktober verschillende varianten

16 november
Inloopbijeenkomst met voorkeursvariant

parteon

221391_Parteon_panelen_bewonersavond_A0_FC_DEF.indd 2
18-11-2022 11:07

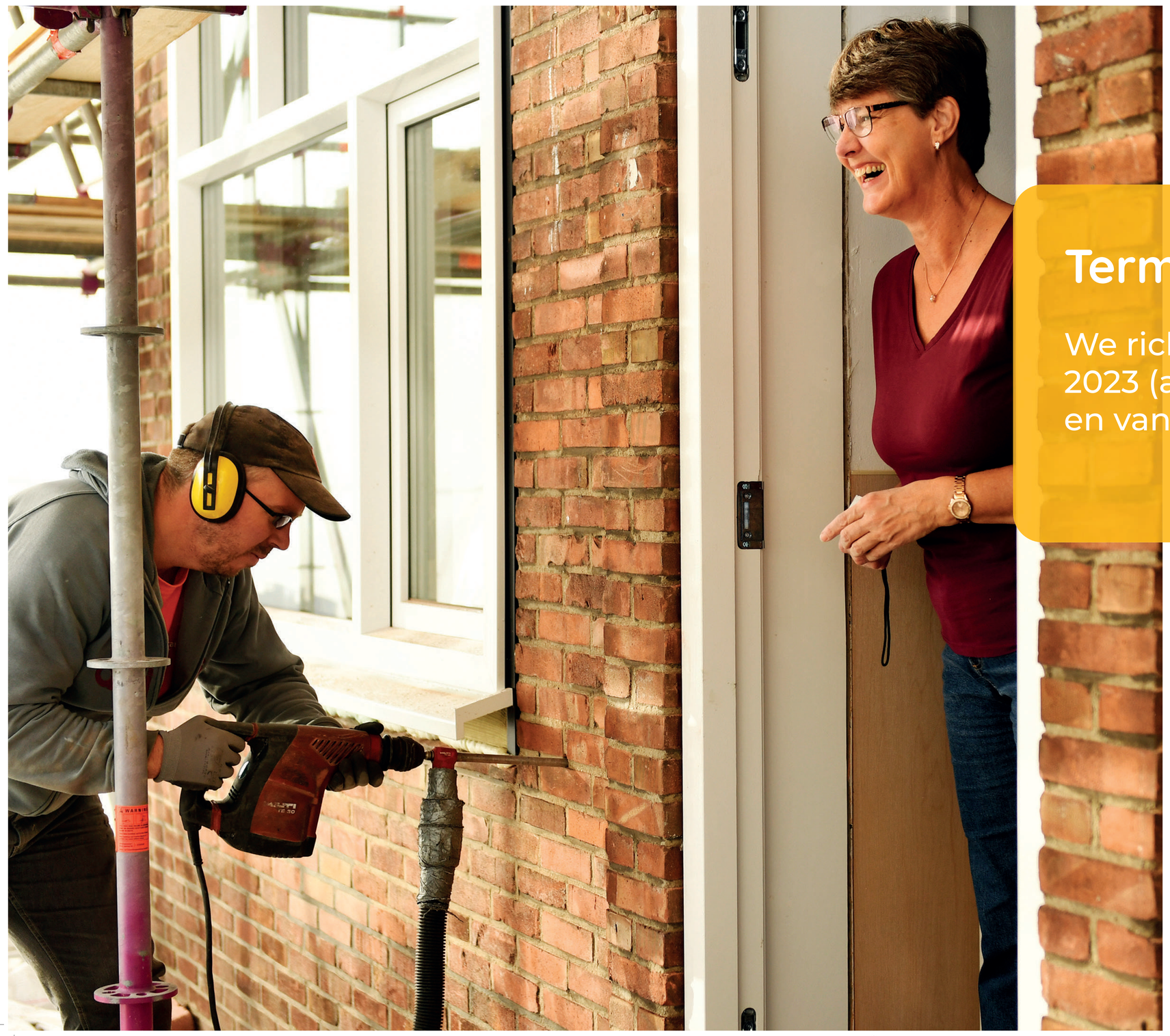
Iso + werkzaamheden

Een energiezuinige woning, daar gaan we voor!
Dit gaan we mogelijk doen bij u in het complex

Onderhoud
- Voegherstel gevels waar nodig

Verbetering
- Herstel spouwmuurisolatie
- Glas vervangen door HR ++
- Naad- en kierdichting
- Optimalisatie c.q. vernieuwen van ventilatiesysteem
- Vloerisolatie onder de vloeren 1e verdieping
- Dakisolatie

De volgende onderdelen worden nog verder onderzocht:
- Staat van de collectieve installatie en eventuele scenario's
- Mogelijkheden tot plaatsen zonnepanelen
- Mogelijkheden collectief elektrisch koken



Termijn

We richten ons op halverwege 2023 (afhankelijk definitief plan en van 70% draagvlak)

parteon

doelgroep jongeren

Wie komen er hier te wonen?

- De meeste bewoners lieten weten dat de voorkeur uit gaat naar jongeren, omdat zij het lastig hebben op de woningmarkt
- De voorkeur is voor werkende jongeren uit de omgeving van Krommenie. Wij willen dan ook 25% van de woningen beschikbaar stellen voor jongeren uit Krommenie

Tips van jongeren uit de buurt

- Plaats hier geen studenten. Dat past niet bij de buurt.
- Goed idee om jongeren uit De Beren en daarna Krommenie voorrang te geven bij de toewijzing!
- Misschien een idee om specifiek ruimte te bieden voor jongeren die in de zorg werken. Misschien kunnen deze jongeren iets betekenen voor de ouderen die in de senioren Beer wonen.

parteon

221391_Parteon_panelen_bewonersavond_A0_FC_DEF.indd 4
18-11-2022 11:07

vervolgstappen

Onze route

Uitvoeren quickscan + startnotitie richting Raad
doorlooptijd 3 maanden

↓

Haalbaarheid/Ruimtelijk Programma van Eisen
doorlooptijd 6 maanden

↓

Bestuursbesluit Parteon
doorlooptijd 1 maand

↓

Anterieure overeenkomst
doorlooptijd 3 maanden

↓

Wijziging omgevingsplan
doorlooptijd 6 maanden

↓

Omgevingsvergunning
doorlooptijd 5 maanden

↓

Startbouw

parteon

wat hebben we gehoord?

WONINGEN Bewoners Grote en Kleine Beer tegen nieuwbouw Parteon op plek garageboxen

’Zo verdwijnt ons uitzicht’

De bewoners van de Grote en Kleine Beer in Krommenie zijn fel gekant tegen de bouw van 40 woningen op de plaats van de garageboxen. Zij raken dan hun uitzicht kwijt. Parteon gaat nu alternatieven bekijken.

Frans van den Berg
frans.van.den.berg@weekblad.nl

De garageboxen bij de flats wil Parteon vervangen door woningen. FOTO PASCAL PIELMICH

Krommenie ■ Omdat Zaanstad veel woningen moet bouwen, wordt ook in bestaande woongebieden gekeken naar mogelijkheden om te verdichten. Zo zijn in Krommenie in het verleden drie blokken met flats in Krommenie geplaatst. Bij de Grote en bij de Kleine Beer bekijkt corporatie Parteon wat de mogelijkheden zijn om extra woningen te realiseren. Tussen de 40 en 50 stuks. Dat kan dan mooi worden meegenomen in een aanpak van de wijk en de flats. De 350 flatwoningen moeten energieneutraal worden en er wordt gezocht naar mogelijkheden om meer regenwater op te vangen en de wijk te vergroenen.

Voorkeur

Wat de bouw van woningen betreft had Parteon zelf de voorkeur om de garageboxen te slopen en daarvoor in de plaats nieuwbouw neer te zetten. In vier tot vijf lagen. Dat plan is tijdens een inloopbijeenkomst en vier sessies met een bewonersgroep besproken. Daar werd het plan van Parteon vrijwel unaniem de grond in geboord. „We willen niet dat het uitzicht verdwijnt. Als de woningen op die plek wordt gebouwd hebben we geen uitzicht meer over“ en „door op deze plek te bouwen gaat het hier lijken op een achterstandswijk“ zijn opmerkingen die meerdere keren langskomen. De garageboxen zijn immers laag, terwijl met gestapelde woningen het flatblok helemaal wordt gesloten.

Het overgrote deel van de bewoners wil helemaal geen nieuwe woningen bij de Beren en wil dan ook niet verder praten over alternatieven. Een aantal bewoners kwam met alternatieve locaties, verder weg van de Beren. Deze locaties worden met de gemeente besproken, laat Parteon weten.

Alternatief

Bewoner Siem Veltrop kwam met een alternatief dat veel bewoners wel zagen zitten: extra woningen bijbouwen in de zijkanten van de al bestaande flats. Veel appartementen in de hoeken van de al bestaande flats hebben een blinde muur, waar nieuwe appartementen kunnen komen. Dit zou het groen in de buurt behouden en het beeld van de buurt zal enigszins hetzelfde blijven.

Een ander populair idee is het optoppen van de al bestaande flats. Bij deze optie worden twee lagen op de al bestaande lagere flats toegevoegd. Deze zijn nu nog vier lagen. Veel bewoners vinden dit een goed idee, omdat het uiterlijk van de buurt hier ook niet veel verandert. Ook is er kritiek: bewoners die nu op de bovenste verdieping wonen vinden het vervelend als er etages bij worden gebouwd. Een ander kritiekpunt is dat dit veel werk en geld kost, terwijl het weinig woningen oplevert. Al deze alternatieven gaat Parteon nader bekijken en bespreken met de gemeente.

> Deze woningen zijn niet alleen comfortabel, maar ook duurzaam

Jongeren

Een groot deel van de bewoners wil dat de nieuwe woningen voornamelijk beschikbaar komen voor jongeren. Met voorrang voor jongeren uit Krommenie, of in ieder geval uit de Zaanstreek. Veel bewoners zien uiteindelijk graag een mix van bewoners in de Beren, met gezinnen, senioren en jongeren. De meeste bewoners van de flats wonen hier al heel lang.

Bewoners spraken ook hun zorgen uit over de toenemende parkeerdruktte wanneer er nieuwe woningen worden gebouwd. En zij willen dat het groen behouden blijft. Om bij nieuwbouw de bouwoverlast te beperken overweegt Parteon gebruik te maken van het concept van Moos. „Dat is een zeer duurzame bouwmethodiek, waarbij alle onderdelen van te voren in de fabriek worden gemaakt. Het bouwen op de locatie zelf is dan vervolgens heel kort: slechts twee maanden. Deze woningen zijn niet alleen heel comfortabel, maar ook zeer duurzaam, gasloos en energiezuinig. De energielasten per maand zijn daarom relatief laag.“

Toch nog veertien huizen erbij in Oostknollendam

Koos Reitsma

Oostknollendam ■ Er zit schot in het bouwplan voor veertien woningen in de Sluisstraat, en op het terrein van de voormalige dorpsschool van Oostknollendam.

Volgens John van Nimwegen, directeur van WormerWonen, wordt er komende donderdag vrijwel zeker ‘een klap op gegeven’. Het gaat om zes koopwoningen en acht sociale huurwoningen.

In 2018 nam de gemeenteraad van Wormerland al het besluit woningen te bouwen op de plek van het voormalige dorpsschooltje en in de Sluisstraat. Op dat moment werd nog gesproken over zeventien woningen.

> ‘Het blijft een van de lastigste bouwlocaties ooit’

Dat er tot op heden niks gebeurde, daar heeft de Contactcommissie Oostknollendam – een soort dorpsraad - regelmatig over aan de bel getrokken. „Ik heb toevallig net weer een brief hierover naar de nieuwe wethouder gestuurd“, zegt Marinus Hartman, lid van de Contactcommissie. „We hebben geen idee waarom het bouwplan niet wordt uitgevoerd. Voor de hand ligt misschien dat de bouwkosten zijn gestegen, maar of dat echt de reden is? Ik wil in ieder geval graag weten wat de status is.“

Volgens John van Nimwegen betreft het een gecompliceerde locatie. „Het meeste werk is de sanering en het stabiliseren van de ondergrond“, zegt hij. „Het grondwerk voor dit project is zeer omvangrijk. Er moeten zelfs damwanden worden geslagen.“

Van Nimwegen: „Over de enorme stijging van de bouwkosten is inderdaad ook gesproken, maar we hebben nu toch gezegd: we gaan het doen.“

Archeologisch onderzoek

Bovendien zouden behoud van zichtlijnen en de noodzaak van archeologisch onderzoek een rol hebben gespeeld. In 2019 had wethouder Jeroen Schalkwijk al een ‘eerste paal-waarschuwing’ afgegeven. „Door onverwachte tegenvallers beginnen we op z’n vroegst in 2020 met bouwen in de Sluisstraat“, zei hij destijds. Schalkwijk noemde toen onder meer de ‘schone grondverklaring’ die de vorige eigenaar, Natuurmonumenten, had afgegeven terwijl later bleek dat toch een sanering van de grond nodig is, als vertragende factor. Bovendien adviseerde de Omgevingsdienst IJmond vervolgens de hele bouwlocatie af te graven en van een nieuwe grondlaag te voorzien.

Donderdag wordt dus waarschijnlijk toch het startsein gegeven. „Het blijft een van de lastigste bouwlocaties ooit, wat mij betreft“, zegt Van Nimwegen. „Het bouwbedrijf kan er door de bodemgesteldheid niet met groot materieel aan de slag. Het liefst zou je de heilpalen erin slaan vanuit een helikopter.“

parteon

waarden van de beren

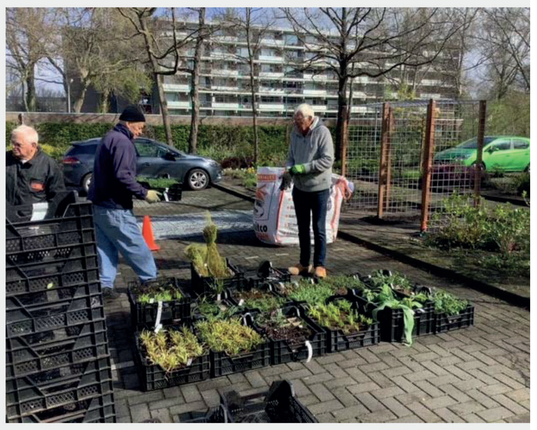
Het basis ontwerp van De Beren, zoals het in de jaren ’70 bedacht is, met de kwaliteiten licht, lucht en ruimte wordt nu nog steeds gewaardeerd.

uitzichten

parkeren

groen

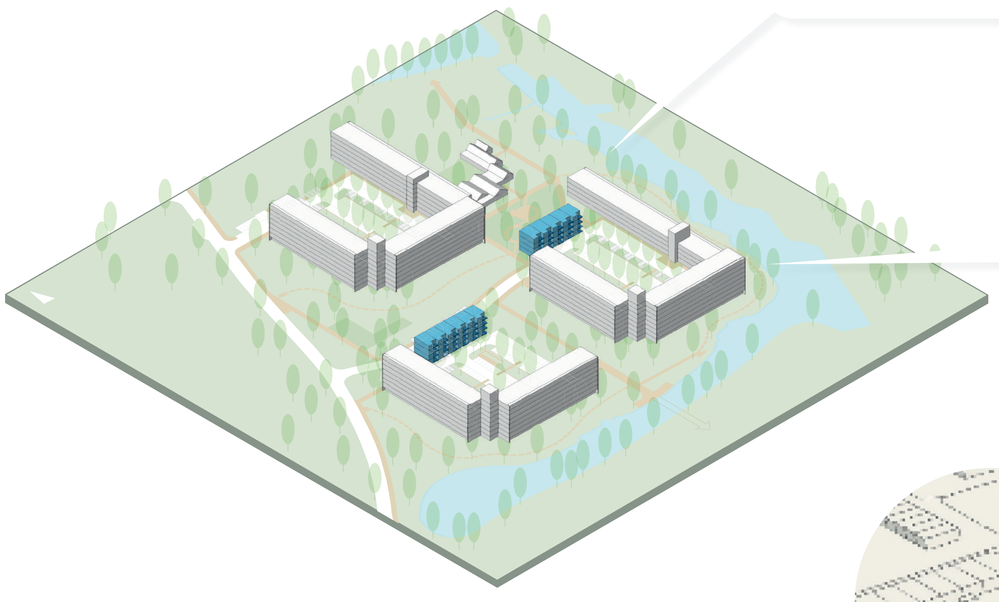
gemeenschap



parteon

wat wordt het niet en waarom?

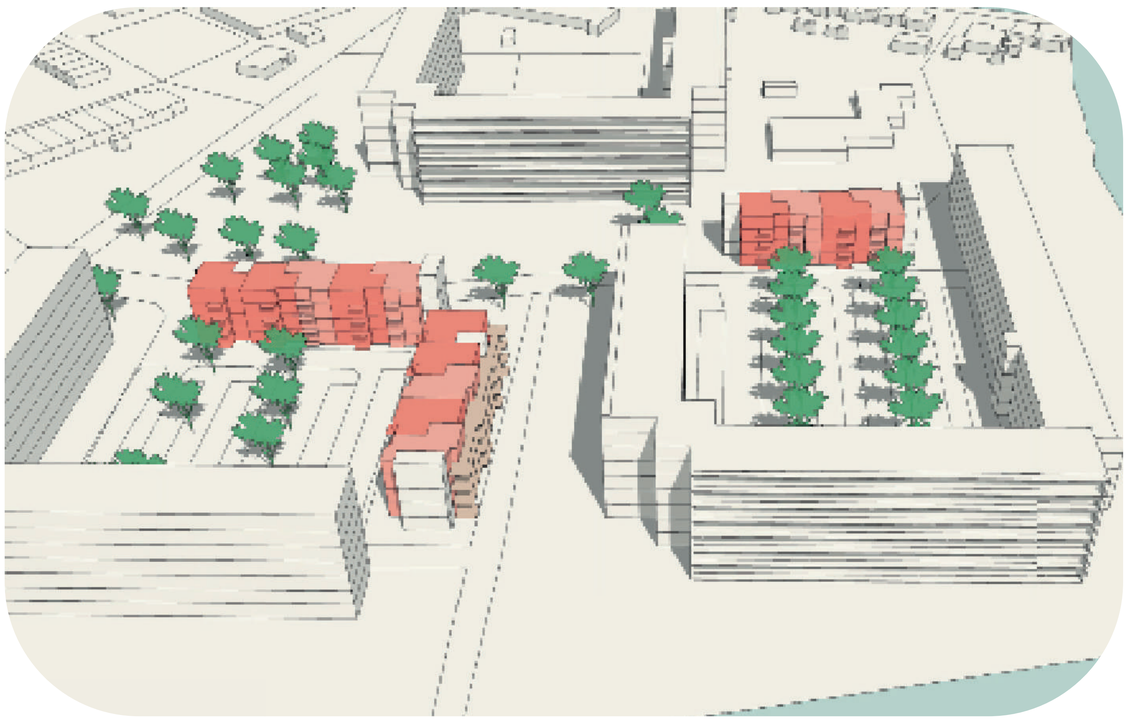
“Het uitzicht op de bomen en het groen wordt minder”



OPTIE 1

Woningen bouwen op de plek van de garageboxen met een snelbouwsysteem valt af.

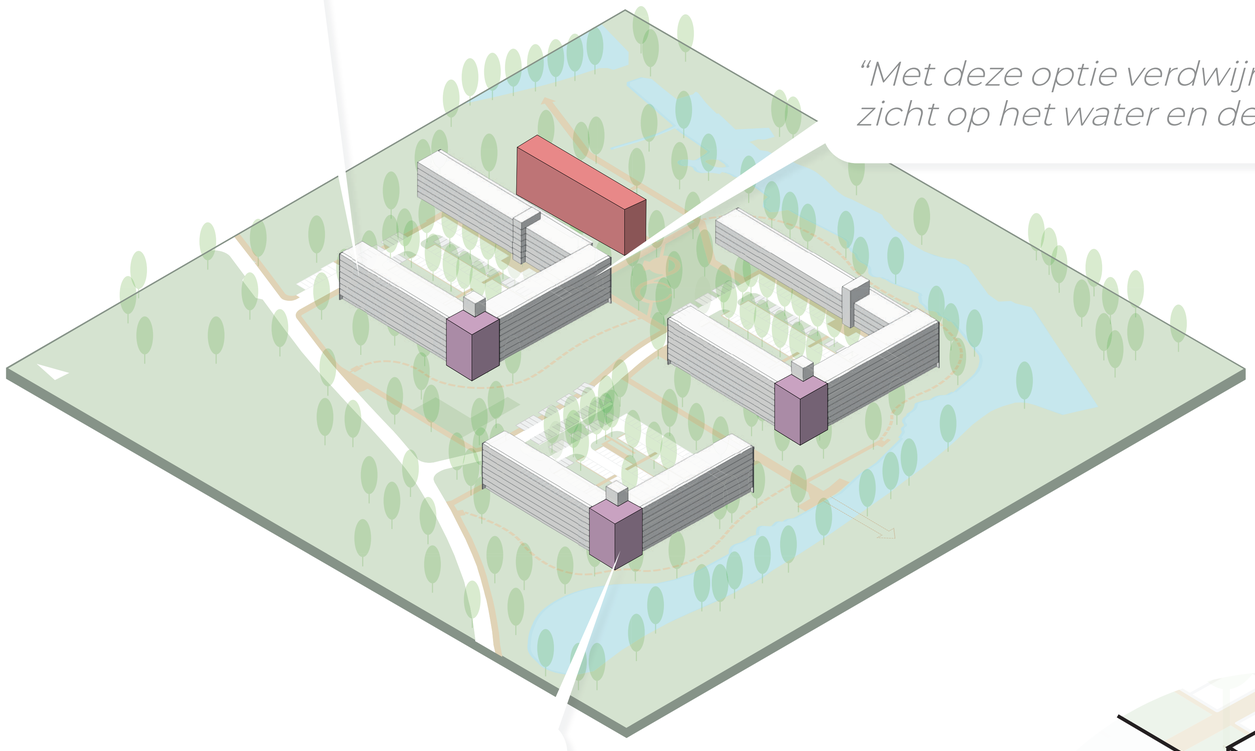
“Met deze optie voelt het binnengebied erg afgesloten”



“Kunnen jullie het terrein van het kinderdagverblijf niet gebruiken voor de nieuwe woningen?

Parteon: “Het terrein is in gebruik.”

“Met deze optie verdwijnt het uitzicht op het water en de bomen!”



OPTIE 2

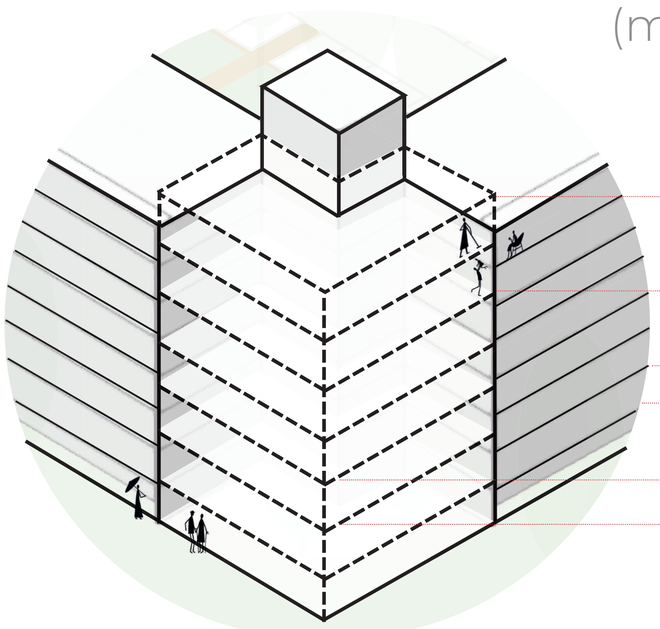
Nieuwe appartementen op het terrein van het kinderdagverblijf

OPTIE 3

Nieuwe appartementen in de blinde hoeken (model Siem)

“Kunnen we appartementen bouwen in de dichte hoeken; daar heeft toch niemand last van?

Vanwege de Nederlandse bouwregelgeving kunnen we hier geen nieuwe appartementen maken; de vrije hoogte is te laag.



aanzienlijk hoogteverschil tussen verdiepingen

2,80 m (bestaande bruto verdiepingshoogte)

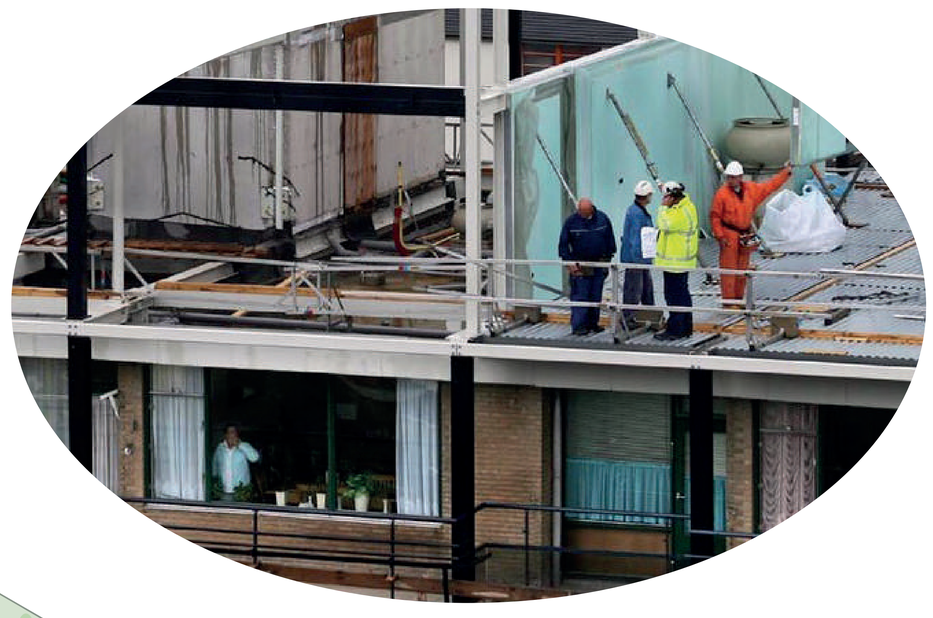
3,00 m (reguliere bruto verdiepingshoogte)

parteon

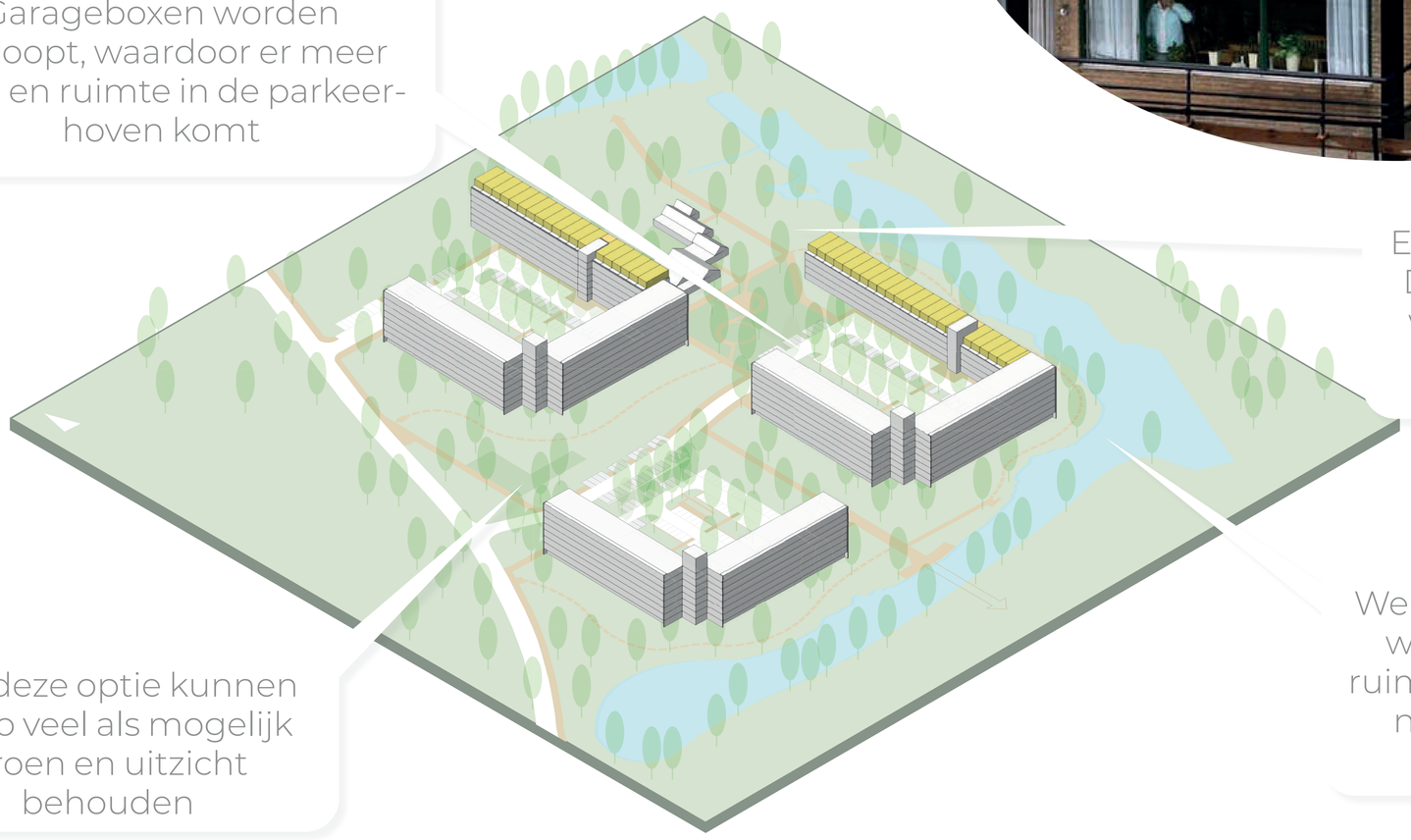
optie A - optoppen

De voorkeursoptie voor Parteon is optoppen.

+42 woningen = +46 (MAXIMAAL) parkeerplaatsen



Garageboxen worden gesloopt, waardoor er meer lucht en ruimte in de parkeer-hoven komt



Er wordt een laag toegevoegd. Dit noemen we optoppen en we onderzoeken of dit op de bestaande constructie kan."

Met deze optie kunnen we zo veel als mogelijk groen en uitzicht behouden

We gebruiken voor de nieuwe woningen geen openbare ruimte. Wel hebben we ruimte nodig voor extra parkeer-plaatsen

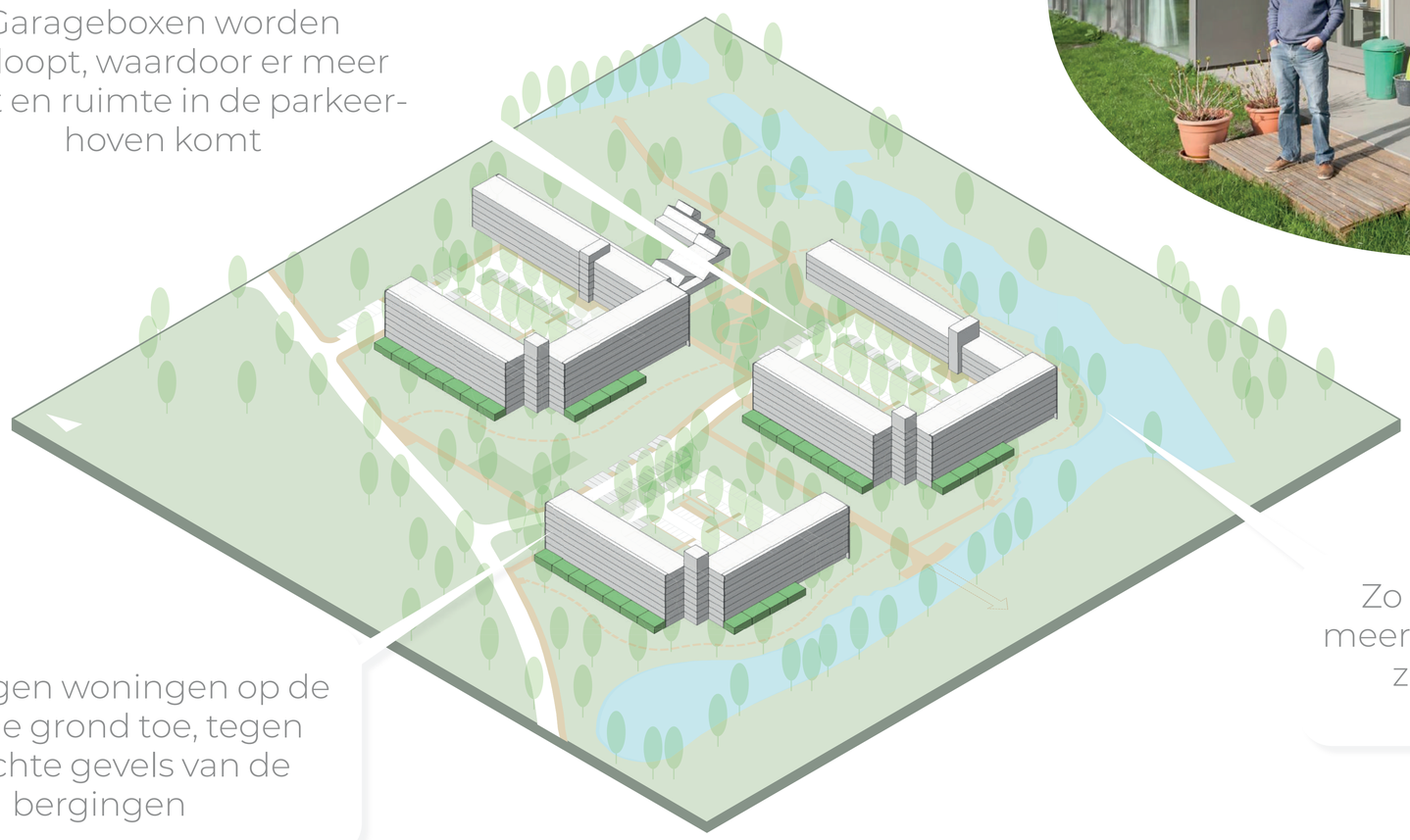
parteon

optie B - uitplinten

Een andere optie die we uitzoeken is uitplinten.

+45 woningen = +50 (MAXIMAAL) parkeerplaatsen

Garageboxen worden gesloopt, waardoor er meer lucht en ruimte in de parkeer-hoven komt



We voegen woningen op de begane grond toe, tegen de dichte gevels van de bergingen

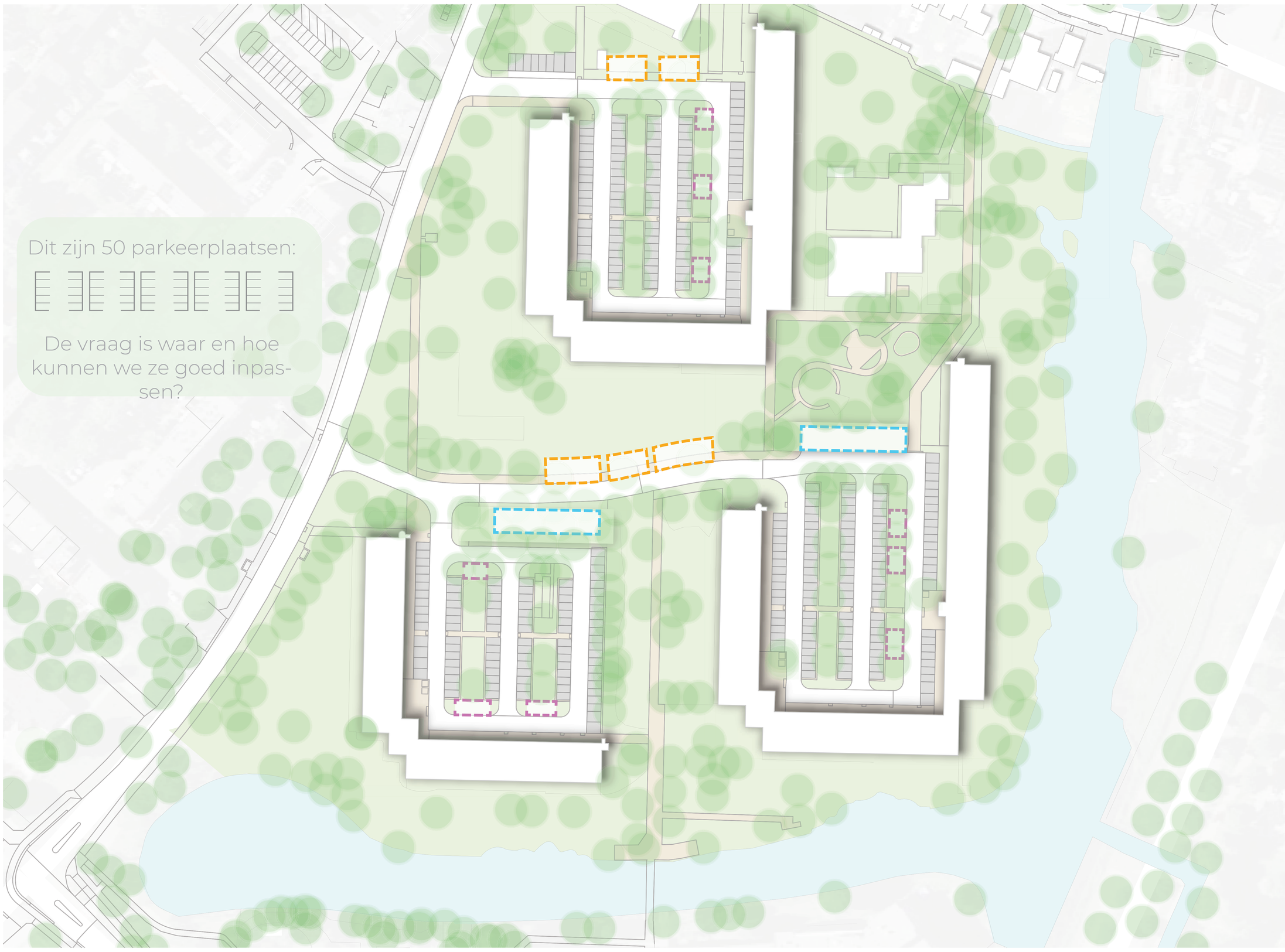
Zo wordt de openbare ruimte meer 'geactiveerd' en blijft het uit-zicht zo goed als mogelijk behouden

parteon

221391_Parteon_panelen_bewonersavond_A0_FC_DEF.indd 10 18-11-2022 11:08

opties - nieuwe parkeren

Wat is het zoekgebied voor het parkeren?



1 Nieuwe parkeerplaatsen op locatie garage boxen (Dus met deze optie worden de garageboxen gesloopt)

2 Inpassen nieuwe parkeerplaatsen tussen de bomen op parkeerplein

3 Nieuwe parkeerplaatsen in het gras langs de straat.

parteon

221391_Parteon_panelen_bewonersavond_A0_FC_DEF.indd 11
18-11-2022 11:11