

Gemeente Zaanstad

T.a.v. Griffier

Assendelft, 2 januari 2025

Betreft: Start notitie Noorderweg 6 Assendelft

Geachte Griffier,

Via de bewonersbrief d.d. 28 november jl., zijn wij geïnformeerd over de startnotitie en de ontwikkelingen van de woningbouwplannen aan de Noorderweg 6 te Assendelft.

In de vergadering van 9 januari 2025 neemt de gemeenteraad een besluit over de startnotitie in het Zaanstad Beraad. Graag willen wij als omwonende bewoners onze mening over de startnotitie delen, zodat deze meegenomen kan worden in het besluit van het Zaanstad Beraad.

Bestemmingsplan

Het perceel Noorderweg 6 heeft de bestemming Gemengd 1. De maximum bouwhoogte is 6 meter en de max goothoogte is 4 meter. Voor het uitvoeren van de woningbouwplannen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden, rekening houdend en passend binnen de bestaande bestemmingsplannen.

Er wordt aangegeven dat *“De nieuwe woonbuurt qua beleving wordt verbonden met Saendelft en benadrukt, net als elders in de wijk, de entree van het gebied. Dit wordt versterkt door hogere accenten bij de entreewegen in de vorm van appartementengebouwen”*.

Het perceel Noorderweg 6 valt onder het bestemmingsplan Saendelft, echter is er geen sprake van entree van de woonwijk Saendelft. De entree van de woonwijk ligt bij het station Krommenie Assendelft en de entree bij de Parkrijklaan. Het perceel heeft geen enkele verbindingsweg naar de achterliggende straten. Het argument voor hogere accenten bij de entreewegen is hier niet van toepassing.

Het uitwerkingsplan Saendelft Tuinwijk 4

Wij vragen u bij de beoordeling van de startnotitie rekening te houden met de bouwrichtlijnen waar de bewoners van de Tulpenburgh zich aan diende te houden bij de ontwikkeling en het bouwen van de huizen op de vrije kavels.

Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Het perceel Noorderweg 6 ligt in LIB 4 en LIB 5.

Beperkingen ten gevolge van de overlappende combinatie van LIB 4 (Beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen) en LIB 5 (Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid):

Met het oog op geluidbelasting zijn geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan. Uitzonderingen hierop vormen de toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan.

Tevens willen wij u meegeven dat het perceel Noorderweg 6 in 2022 door een fout in de toewijzing van de werkgebieden tot stedelijk gebied is benoemd. De gemeente heeft dit op provincie niveau geregeld, de burger heeft van deze wijziging geen melding gekregen of bezwaar mogelijkheid gehad.

Privacy en bezonning

De huidige bewoners van Tulpenburgh en Trompenburgh hebben bij de aankoop van de woning bewust gekeken naar een rustige ligging van het huis en een tuin grenzend aan water met veel privacy.

In de voorgestelde woningbouwplannen zien wij dat er op het perceel drie hoge gebouwen, in totaal 60 woningen, worden gerealiseerd met een deel sociale huurwoningen. Onze privacy wordt hiermee aangetast. Ook de bezonning van tuinen zal door de komst van de gebouwen minder worden. Er is bewust gekozen voor de ligging van de tuin op het zuid/westen om te kunnen genieten van de avondzon. Dit project is een aantasting van ons woongenot en heeft ook een waarde daling van onze woningen tot gevolg.

Het is ons opgevallen dat op het perceel al gestart is met de aanleg van een bomensingel. De heer Koelman heeft aangegeven in een bijeenkomst dat de bomen wel 30 tot 40 meter hoog kunnen groeien. Dit heeft in de toekomst negatieve invloed op de bezonning van onze tuinen.

Woningnood

Wij begrijpen heel goed dat er sprake is van maatschappelijke urgentie in Zaanstad om betaalbare koopwoningen en bereikbare (huur)woningen te realiseren. Het reeds gerealiseerde woningbouwproject voor asielzoekers en jongeren in Assendelft vinden wij positief. Echter vinden wij het jammer dat bij de ontwikkeling van Plan Kreekrijk, Plan Overhoeken in Assendelft en Plan Eilanden van Hain in Krommenie geen rekening is gehouden met betaalbare koopwoningen en (sociale)huurwoningen. Wij krijgen het gevoel dat de woningnood die in andere plannen niet is meegenomen nu gecompenseerd wordt op het kleine perceel Noorderweg 6 te Assendelft.

Het perceel Noorderweg heeft een oppervlakte van 6229 m² ongeveer 0,6 hectare. Waarvan een deel valt binnen LIB 4. In het bestemmingsplan Saendelft staat aangegeven dat het gebied valt onder Nieuw Tuinstedelijke bebouwing (H3 ruimtelijke beleidskader 3.4 Gemeente) Dit profiel wordt gekenmerkt door een gemiddelde dichtheid van 30-40 woningen per hectare. Verdichten bij station en voorzieningen en verdunnen naar landelijk gebied. Het perceel Noorderweg valt buiten de suburbane sfeer van Saendelft. Net zoals in het plan Overhoeken zou hier rekening gehouden moeten worden met de landelijke sfeer en zou de nabijheid van het open landschap voelbaar moeten zijn.

Informatiebijeenkomst

De ontwikkelaar heeft ons twee keer geïnformeerd over de plannen tijdens een bewonersbijeenkomst. In de eerste bijeenkomst hebben wij duidelijk aangegeven dat wij als buurt bezwaar hebben tegen de voorgenomen bouwplannen. Bij de tweede presentatie heeft de ontwikkelaar iets gewijzigd aan de ligging van de gebouwen op het perceel. De ontwikkelaar geeft aan dat wij er samen uit moeten komen en dat de omwonende mee mogen denken met de ontwikkeling van het plan. Wij hebben duidelijk aangegeven dat wij geen hoogbouw willen in onze achtertuinen en als alternatief grond gebonden woningen hebben aangedragen. De ontwikkelaar heeft niets met ons advies gedaan, omdat dit voor de ontwikkelaar niet kosten dekkend is. Wij willen graag betrokken worden bij de verdere ontwikkeling van het plan.

Wij hopen dat u bij de besluitvorming onze mening wilt overwegen.

Met vriendelijke groet,

Bewoners Trompenburgh [REDACTED] en Tulpenburgh [REDACTED] Assendelft